

CONSTANCIA SECRETARIAL. A Despacho del señor Juez informando que la entidad demandante INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS presenta oportunamente dictamen pericial, dando cumplimiento a la prueba de oficio decretada en audiencia del 8 de febrero de 2022.

Manizales, marzo 28 de 2022.



**NOLVIA DELGADO ALZATE
SECRETARIA**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, Caldas, veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022)

Referencia:

Demanda: **VERBAL ESPECIAL - EXPROPIACIÓN JUDICIAL**
Demandante: **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS – INVIAS**
Demandada: **CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S y OTROS**
Radicado: **17001-31-03-003-2021-00046-00**
Sustanciación: **307**

Toda vez que la parte actora dio cumplimiento al requerimiento efectuado en la audiencia celebrada el 8 de febrero de 2022, se **AGREGA** al expediente, y para conocimiento de las partes, el dictamen pericial decretado de oficio en el curso de la mencionada diligencia.

Lo anterior, para garantizar el principio de contradicción previsto en el inciso 2º del artículo 170 del Código General del Proceso, que señala que las pruebas decretadas de oficio estarán sujetas a la contradicción de las partes.

La anterior documentación obra en el expediente digital, al cual las partes ya tienen acceso.

A la ejecutoria de la presente decisión, se fijará fecha y hora para la sustentación de la pericia y eventualmente proferir decisión resolviendo de fondo el asunto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**Geovanny Paz Meza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**da5d60c1cec538b3861b96f458685cf90c5cdbc55c4a25b66d5
64f1c708808**

Documento generado en 25/04/2022 04:10:05 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en
la siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 18 de Marzo del 2022

HORA: 2:19:36 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivos suscritos a nombre de; **ALDO CIRO BARGUIL FLOREZ**, con el radicado; **202100046**, correo electrónico registrado; **acbar63@gmail.com**, dirigidos al **JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

Archivos Cargados
PREDIOTESORITOCUMPLIMIENTO A VALÚO.pdf
AVALUO9415CENTROLOGISTICOTESORITO.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220318141937-RJC-6257

Doctor
GEOVANNY PAZ MEZA
JUEZ TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES
E. S. D.
ccto03ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO ESPECIAL DE EXPROPIACIÓN, sobre una franja de terreno de CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO TREINTA METROS CUADRADOS (483.30 m²), junto con sus mejoras, especies y construcciones, predio urbano denominado Lote A, ubicado en el sector de La Enea Municipio de Manizales – Caldas, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 100-223764, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, y cédula catastral No. 01-08-00-00-0017-0002-0-00-00-0000.

RADICADO: 17001-31-03-003-2021-00046-00.

DEMANDANTE: INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS – INVIAS. NIT No. 800.215.807-2.

DEMANDADOS: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S. NIT. No. 900.788.487-1, REPRESENTADA LEGALMENTE POR JORGE MEJIA ARANGO, C.C. No. 10.229.896 O QUIEN HAGA SUS VECES.

ASUNTO: AVALÚO EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO EN AUDIENCIA

ALDO CIRO BARGUIL FLOREZ, identificado con la C.C. 79.156.834 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 73933 del C. S. de la Judicatura, actuando en mi condición de apoderado del Instituto Nacional de Vías en el proceso de la referencia, a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por su Señoría, en audiencia de interrogatorio de peritos realizada el día 8 de febrero a las 10:00 AM 2022, en los siguientes términos:

“(...)”

“Decretar como prueba de oficio, que los peritos designados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS vuelvan a rendir dictamen pericial para efectos de que determinen el valor de la franja de terreno que se describe en la pretensión primera de la demanda, de tamaño o área 483.30 metros cuadrados, junto con sus mejoras, especies y construcciones; pero estableciendo el valor total del bien inmueble del cual se va a disgregar esa franja de terreno y cuánto cuesta los 483.30 metros cuadrados.”

Se tendrá en cuenta para efectos del avalúo la ubicación de esa franja de terreno, la posible utilidad y la valorización hasta el mes de enero de 2022; para lo anterior se les concede a los peritos el término de treinta (30) días hábiles.

Bajo esas preceptivas el dictamen se pondrá en conocimiento mediante auto y una vez en firme, se fijará fecha para la sustentación de la pericia y eventualmente proferir decisión resolviendo de fondo el asunto.”

En cumplimiento de lo anterior, presentamos el avalúo del predio objeto de expropiación en archivo adjunto al presente memorial.

Con el respeto que se merece su Señoría, atentamente,



ALDO CIRO BARGUIL FLOREZ
C.C. No. 79.156.834 de Bogotá
T.P. No. 73933 del C. S. de la Judicatura
Celular 3215171705
Correo notificación: abarguil@invias.gov.co y/o acbar63@gmail.com

Manizales, marzo 14 de 2022
CA – 092 – 22

Avalúo No. 9415

Señores:
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Señor Juez Geovanny Paz Meza
Ciudad

Respetado Sr. Juez:

En cumplimiento a lo ordenado por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de Manizales, en audiencia del 8 de febrero de 2022, dentro del proceso Verbal Especial- Expropiación Judicial, instaurado por INVIAS contra el Centro Logístico Tesorito SAS y otros, con radicado 17001-31-03-003-2021-00046-00, en la cual el Juez resolvió "... Decretar como prueba de oficio, que los peritos designados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS vuelvan a rendir dictamen pericial para efectos de que determinen el valor de la franja de terreno que se describe en la pretensión primera de la demanda, de tamaño o área 483.30 metros cuadrados, junto con sus mejores, especies y construcciones; pero estableciendo el valor total del bien inmueble del cual se va a disgregar esa franja de terreno y cuánto cuesta los 483.30 metros cuadrados. Se tendrá en cuenta para efectos del avalúo la ubicación de esa franja de terreno, la posible utilidad y la valorización hasta el mes de enero de 2022;" la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS procede a rendir el dictamen pericial en los términos solicitados por el despacho.

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, de un lote de terreno con Matricula Inmobiliaria No.100-223764, de propiedad del Centro Logístico Tesorito S.A.S., localizado en el Corredor Vial Existente Honda – Manizales, Proyecto "Vías para la Equidad", sector San Marcel - Sena, de la ciudad de Manizales, Caldas.

Cordial saludo,


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 9415

**LOTE DE TERRENO MATRICULA INMOBILIARIA NO.100-223764,
DE PROPIEDAD DEL CENTRO LOGÍSTICO TESORITO S.A.S.
MANIZALES - CALDAS**

Solicitante
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Propietario
CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.

Fecha
Marzo 14 de 2022 anexos

	CONTENIDO	Pág.
I.	..... Memoria Descriptiva	3
II.	..... Observaciones	3
1.	..... Información General	4
2.	..... Documentos	7
3.	..... Información jurídica	8
4.	..... Descripción del sector	9
5.	..... Reglamentación Urbanística	11
6.	..... Descripción del inmueble o predio	19
7.	..... Método valuatorio	21
8.	..... Investigación económica indirecta	22
9.	..... Investigación directa	29
10.	..... Cálculos valor del terreno	29
11.	..... Cálculos valor de la construcción	33
12.	..... Cálculos valor especies y cultivos	34
13.	..... Consideraciones Generales	35
14.	..... Resultado de avalúo	38
15.	..... Daño Emergente	40
16.	..... Anexos	43

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble evaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

II. OBSERVACIONES

- Para la elaboración de este avalúo se trabajó con las áreas requeridas y remanentes consignadas en la ficha predial, suministradas por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20/09/2018.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; utilizó el Método Comparativo o de Mercado, se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad, investigación del mercado en el sector y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.
- Para las construcciones se utilizó el Método de Reposición, que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada.
- El valor asignado al predio, de acuerdo con la teoría valuatoria es el de mejor y mayor uso del suelo.

1. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno localizado en suelo urbano del municipio de Manizales, Caldas con sus respectivas construcciones y anexidades.

1.3 OBJETO DE LA VALUACION

En cumplimiento a lo ordenado por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de Manizales, en audiencia del 8 de febrero de 2022, dentro del proceso Verbal Especial-Expropiación Judicial, instaurado por INVIAS contra el Centro Logístico Tesorito SAS y otros, con radicado 17001-31-03-003-2021-00046-00, en la cual el Juez resolvió "... Decretar como prueba de oficio, que los peritos designados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS vuelvan a rendir dictamen pericial para efectos de que determinen el valor de la franja de terreno que se describe en la pretensión primera de la demanda, de tamaño o área 483.30 metros cuadrados, junto con sus mejores, especies y construcciones; pero estableciendo el valor total del bien inmueble del cual se va a disgregar esa franja de terreno y cuánto cuesta los 483.30 metros cuadrados. Se tendrá en cuenta para efectos del avalúo la ubicación de esa franja de terreno, la posible utilidad y la valorización hasta el mes de enero de 2022;" la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS procede a rendir el dictamen pericial en los términos solicitados por el despacho.

1.4 MARCO NORMATIVO

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Resoluciones 898 y 1044 del IGAC, Ley 1882 de 2018, Normas Técnicas Sectoriales de Valuación expedidas por el ICONTEC, y el R.N.A., por delegación de Ministerio de Desarrollo Económico.

1.5 DEPARTAMENTO

Caldas.

1.6 MUNICIPIO

Manizales.

1.7 SECTOR

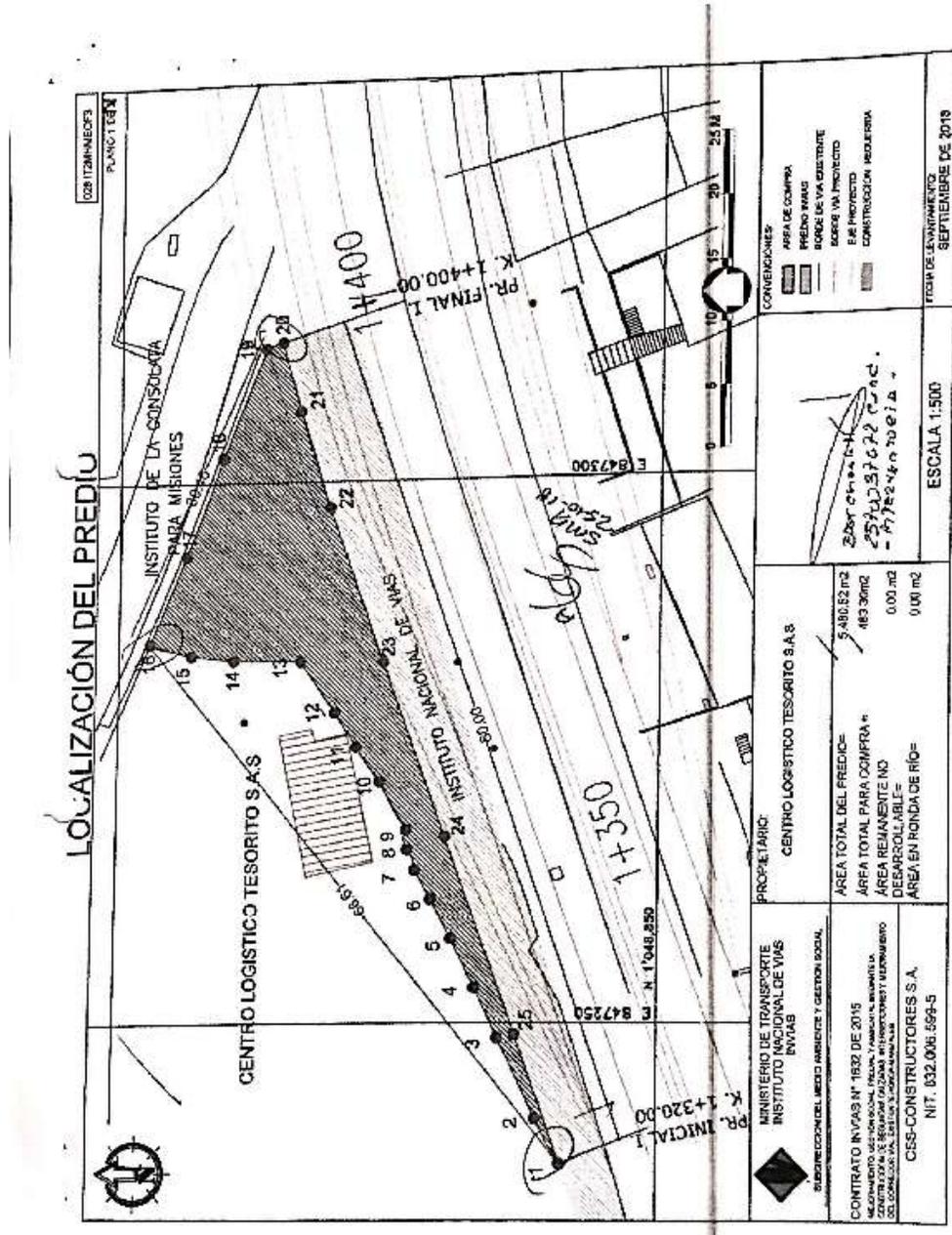
San Marcel – Sena.

1.8 ABSCISADO DE AREA REQUERIDA

Abscisa inicial: PR 1+320,00 - I

Abscisa final: PR 1+400,00 - I

Fuente: Ficha Predial del predio suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha de elaboración 20-09-2018.



Scanned with CamScanner

COORDENADAS DEL PREDIO

028 IT2MHMEQF3
 PLANO 2 DE 2

COORDENADAS AREA REQUERIDA				
Nº	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1048858.71	847237.451	66.61	NORTE
2	1048860.93	847241.404		
3	1048864.44	847248.642		
4	1048866.6	847253.176		
5	1048868.77	847257.706		
6	1048870.69	847261.266		
7	1048872.17	847263.92		
8	1048872.88	847265.789		
9	1048873	847267.585		
10	1048875.54	847272.031		
11	1048877.74	847275.257		
12	1048879.8	847278.51		
13	1048883	847283.29		
14	1048889.29	847283.451		
15	1048893.22	847283.943		
16	1048897.13	847285.061	30.46	ORIENTE
17	1048893.79	847293.211		
18	1048890.47	847302.341		
19	1048886.57	847312.368	80.00	SUR
20	1048885.04	847312.959		
21	1048883.28	847306.605		
22	1048880.44	847297.616		
23	1048875.32	847283.117		
24	1048869.44	847266.952		
25	1048862.88	847248.917		

Abd
SMA
25-10-18

 MINISTERIO DE TRANSPORTES INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS DIRECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y SUSTENTABILIDAD	PROPIETARIO	VÁL. ATENCIONARIA	CONVENIONES
	CENTRO LOGÍSTICO TESORITO SAS		
	CONTRATO INVIAS N° 1632 DE 2015	ÁREA TOTAL DEL PREDIO = 5.480,52 m ²	2570-37672 C-0-0-0
	MEJORAMIENTO SERVIDOR RURAL, PREDIAL Y AMBIENTAL MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE SECCIONES CALZADAS, INTERSECCIONES Y AJUSTAMIENTO DEL CORREDOR VIAL EXISTENTE "HONDA MANIZALES"	ÁREA TOTAL PARA CONFORMAR = 463,30 m ²	
CSS-CONSTRUCTORES S.A. NIT. 832.096.099-5	ÁREA PERMANENTE NO DESARROLLABLE = 0,00 m ²	ESCALA 1:500	FECHA DE LEVANTAMIENTO SEPTIEMBRE DE 2018
	ÁREA EN RONDA DE RÍO = 0,00 m ²		

1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno con construcciones, en desuso.

1.10 INFORMACION CATASTRAL

Número predial 00-01-00-00-0014-0911-0-00-00-0000.

Matrícula: 100-223764

Área del terreno: 0 Ha 6.189,32 m².

Área construida: 0,0 m².

Avalúo catastral: \$ 7.633.000

Fuente: Certificado Catastral No. 7104-246887-35144-0 del IGAC, expedido el 26 de julio de 2018.

1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO

Marzo 08 de 2022.

1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Marzo 14 de 2022.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

- a) Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.
- b) Concepto de Uso de Suelo No.18-1-0557-CU de la Primera Curaduría Urbana de Manizales, expedido por el ingeniero Leonardo Cortés Cortés, el 25 de octubre de 2018.
- c) Certificado Catastral Nacional No. 7104-246887-35144-0 del IGAC, expedido el 26 de julio de 2018.
- d) Ficha Predial del predio suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20/09/2018.
- e) Plano Predial suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. de septiembre de 2018.
- f) Inventario del predio suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20/09/2018.
- g) Otros.
 - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
Acuerdo 0958 de 2.017 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales).

NOTA: En cuanto a la documentación base para el informe de este avalúo, la misma corresponde a los documentos suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., para la elaboración del avalúo No. 8587 del 10 de diciembre del 2018.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S., Nit. 900.788.487-1

Fuente: Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

3.2 TITULO DE ADQUISICION

Modo de adquisición: compraventa, Escritura Pública 473 del 27-03-2018 de la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.

Fuente: Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

No. 100-223764

Fuente: Certificado de Tradición impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS

Servidumbres registradas en el Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 100-22764.

Servidumbre de gasoducto y tránsito, sentencia del 06-08-1997, Juzgado 3 Civil del Círculo de Manizales.

Cesión de servidumbre, Escritura Pública 177 de 22-03-2001 Notaría Única de La Calera, Cundinamarca.

Servidumbre de tránsito pasiva, Escritura Pública 996 de 18-09-2009 Notaría Primera de Manizales, Caldas.

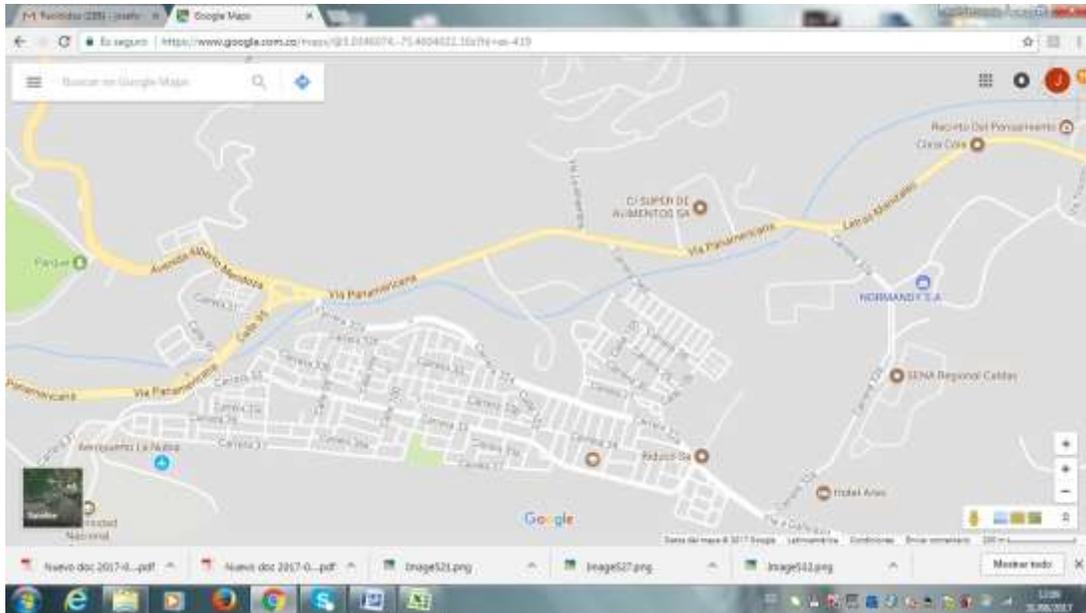
Cesión de servidumbre gasoducto y tránsito, Escritura Pública 2421 de 24-08-2017 Notaría Treinta de Bogotá, Cundinamarca.

Servidumbre de tránsito activa, Escritura Pública 473 de 27-03-2018 Notaría Quinta de Manizales, Caldas.

*Servidumbre de conducción de energía eléctrica y tránsito, Escritura Pública 858 de 22-07-1997 Notaría Única de Villamaría, Caldas.

Fuente: Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR



4.1 DELIMITACION DEL SECTOR

Predominan en el sector los usos de industria y vivienda.

En el uso industrial, la tipología de las edificaciones son Bodegas e Infraestructura Industrial, Parque Industrial Juanchito, Parque Industrial Maltería, Parque Industrial de Manizales. Se encuentran algunas industrias de Manizales entre ellas: Sicolsa, Top-Tec, Súper de Alimentos, Herragro, Madeal, Bodegas de Postobón y Coca Cola.

Otras edificaciones como Clínica San Marcel, Centro Comercial San Marcel, Estaciones de Servicio, Colegio La Consolata, se presenta en el sector la vivienda unifamiliar en conjuntos cerrados como Cerros de la Alhambra, Valles de la Alhambra, unifamiliares y multifamiliares en el barrio La Enea, como Bosques de la Enea.

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Industria, vivienda y comercio

4.3 TOPOGRAFIA

Sector con pendiente medianamente inclinado con pendientes de 3-7%.

4.4 SERVICIOS PUBLICOS

El sector los posee todos a saber: Acueducto, Alcantarillado, Alumbrado Público, Red Telefónica, Red Eléctrica, Red de Gas y Recolección de Basuras.

4.5 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

Vía al Magdalena.

Vía regional de acceso. Inicia en Maltería - Potro Rojo y termina en la Glorieta San Marcel.

Avenida Alberto Mendoza Hoyos.

Vía arteria principal. Inicia en el Batallón Ayacucho, calle 71 y termina en la Glorieta San Marcel calzadas en ambos sentidos.

Variante Sur.

Vía regional de acceso. Inicia en la Estación Uribe y termina en el Puente La Libertad

4.6 TRANSPORTE

La calidad del servicio es buena, el sector cuenta con rutas de transporte público buses y taxis y privado que garantizan la movilidad hacia cualquier punto de la ciudad, la frecuencia del transporte público en el sector es de 10 minutos aproximadamente.

4.7 VALORIZACION

El sector tiene una valorización creciente de acuerdo a las condiciones actuales del mercado.

4.8 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Clima templado. Temperatura promedio 17°C. Precipitaciones de 1878 mm al año, teniendo como mes seco julio con 81 mm. La altitud media de 2150 m.s.n.m

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



EL PRIMER CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	CONCEPTO DE USO DEL SUELO
Solicitante:	CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.
Identificación:	NIT 900788487
No. de Radicación:	17001-1-18-0598
Fecha de Radicación:	2018.10.25
Ficha Catastral:	00010000001404280000000000 (Matriz)
Ficha Catastral:	01080000001700020000000000 (Subdivisión)
Matrícula Inmobiliaria:	100-223764
Dirección:	KR 26 108 31
Barrio:	JUANCHITO
Subdivisión del barrio:	MALTERIA

Que se solicitó concepto para desarrollar en el predio antes relacionado la(s) siguiente(s) actividad(es):
"Avalúo Comercial"

CONCEPTUA:

BASE NORMATIVA Y CLASIFICACION GENERAL:

Una vez consultado el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales", este despacho se permite informar que el predio relacionado anteriormente se clasifica como se indica a continuación:

1. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**
 - 1.1. Urbano
2. **SISTEMAS NORMATIVOS:**
 - 2.1. Ambito Normativo N°9. (Planos U-29 y U-32)
 - 2.2. Tratamiento Urbanístico: Desarrollo. (Plano U-30)

DICTAMEN:

USOS DEL SUELO: De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa correspondiente al Ambito Normativo N°9 (Se anexa copia), los usos del suelo y los niveles de impacto permitidos podrían ser los que se relacionan a continuación, siempre y cuando cumplan con los requerimientos específicos establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA (Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo), el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017.

Página 1 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 85 25 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primercuraduria.com – Portal Web: www.primercuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



USOS PRINCIPALES:

INDUSTRIAL:

INDUSTRIA MEDIANA (IM-3)

Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, el cual puede ser compatible con otros usos, pero con restricciones de localización y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental.

INDUSTRIA PESADA (IP-4)

Es aquella industria que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones, y otros; por lo tanto, tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)

Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva; requieren instalaciones aisladas y medidas externas de seguridad.

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES:

VIVIENDA:

VU Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con otros inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

En viviendas existentes se permiten actuaciones urbanísticas siempre y cuando se trate de vivienda unifamiliar. En lotes de hasta 100 m² se permite únicamente una (1) vivienda unifamiliar nueva.

COMERCIO:

COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)

Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal. Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LA TIPOLOGÍA C-1 (C-2)

Son los establecimientos destinados al almacenamiento y venta al por mayor de viveres. Se entiende por actividad de comercio mayorista relacionado con la tipología C-1, la actividad de compraventa de viveres cuyo comprador no es consumidor final de la mercancía. La compra con el fin de venderse a otro comerciante o a una empresa que la emplee como materia prima para su transformación en otro producto.

COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LA TIPOLOGÍA C-3 (C-4)

Son los establecimientos destinados a la venta al por mayor de comercio relacionado con la tipología C-3.

Página 2 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Se entiende por actividad de comercio mayorista relacionado con la tipología C-3, la actividad de compraventa de mercancías cuyo comprador no es consumidor final de la mercancía. La compra con el fin de venderse a otro comerciante o a una empresa manufacturera que la emplee como materia prima para su transformación en otro producto.

COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5)

Son los establecimientos comerciales con venta al detal y al por mayor de materiales livianos para la construcción y decoración, de instrumentos y equipo científico, de repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola y de productos avícolas menores. Incluye el alquiler de elementos livianos.

COMERCIO INDUSTRIAL PESADO (C-6)

Son los establecimientos comerciales con venta al por mayor y al detal (con o sin punto de venta), de materiales pesados para la construcción y decoración, de repuestos y accesorios para vehículos automotores y maquinaria agrícola, de insumos agropecuarios y la venta de maquinaria industrial y de construcción sus repuestos y accesorios y materias primas industriales. Incluye alquiler de equipos.

SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7)

Son los establecimientos destinados a la venta al detal y al por mayor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar, además algunos de ellos cuentan con reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento, cuyo uso es exclusivo para comercio, servicios institucional. Como parte integral de ellos cuentan los parqueaderos, las circulaciones internas, los locales y las áreas de servicios comunes.

AGRUPACIONES COMERCIALES (C-8)

Son las edificaciones temporales que presenten agrupaciones de locales destinados a la venta de artículos diversos que puede disponer de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.

COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C-9)

Son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.

COMERCIO DE ALTO RIESGO COLECTIVO (C-10)

Son los establecimientos destinados al almacenamiento y expendio al por mayor y al detal de municiones o similares, gases, combustible líquido o gaseoso.

COMERCIO DE VEHICULOS Y SALAS DE EXHIBICION (C-11)

Son los establecimientos dedicados a la exhibición y venta de vehículos.

SERVICIOS:

SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO LIVIANO Y MOTOCICLETAS (S-1)

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de llantería, pintura, montaje de llantas y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga no exceda tres (3) toneladas. Incluye reparación de motocicletas.

SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)

Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento, sin mecánica ni lámina y pintura, diagnóstico y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.

SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)

Página 3 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de letonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas. Este grupo incluye los establecimientos destinados al servicio de diagnóstico, mantenimiento y parqueo.

ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)

Establecimiento en el cual se atraen y distribuyen combustibles básicos utilizados para vehículos automotores, los cuales se entregan a partir de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible.

TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5)

Son los establecimientos destinados a la reparación (no incluye lámina y pintura) de maquinarias menores como lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, radios, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, elementos para la publicidad visual y reparación de prendas de vestir, calzado y enseres, maquinaria agrícola y de construcción.

TALLERES INDUSTRIALES EN ESCALA MEDIA (S-6)

Son los establecimientos destinados a la reparación y reconstrucción de piezas y aditamentos o partes para maquinaria, así como labores exclusivas de soldadura, níquelado, vitricización y cromado y/o actividades similares.

SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO INDUSTRIAL (S-7)

Son los establecimientos destinados a la reparación y mantenimiento de equipos de tipo industrial como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares a éstas.

SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)

Son los establecimientos destinados a la venta de servicios personales con cubrimiento a nivel de vecindario, barrio, urbano y rural.

SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)

Son los establecimientos de esparcimiento público destinados al expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o al baile al interior del establecimiento.

SERVICIOS HOTELEROS (S-11)

Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.

OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)

Son los espacios destinados a los servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos especializados, actividades económicas e inmobiliarias, en general y/o similares.

SERVICIOS BANCARIOS (S-13)

Son los establecimientos destinados a las actividades bancarias crediticias y/o similares.

SERVICIOS MORTUORIOS (S-14)

Página 4 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 28 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primercuraduria.com – Portal Web: www.primercuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Son los establecimientos destinados al manejo y disposición de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (FUNERARIAS, SALAS DE VELACIÓN y LABORATORIOS DE TANATOPRAXIA y TANATOESTÉTICA, MORGUE O ANFITEATRO); y los establecimientos destinados al manejo del destino final (CEMENTERIOS MUNICIPALES o LOCALES, PARQUES CEMENTERIOS, CEMENTERIOS EN ALTURA, OSARIOS, CEMIZARIOS, HORNOS DE CREMACIÓN, CENTROS DE REDUCCIÓN A CENIZAS POR METODOS ALTERNATIVOS).

JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15)

Son aquellos juegos en los cuales, según reglas predeterminadas por la ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador, que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganará si acierta, dados los resultados del juego, no siendo éste previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad.

OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16)

Son las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico y/o mental, así como de habilidad y destreza que se desarrolle en salones o espacios cerrados, sin consumo de licor (Gimnasios, Bóleras, Salas de Billar, Mesas de Ping Pong, Salas de Atracciones Mecánicas, entre otros similares).

SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)

Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados (Pistas de patinaje, escuelas de equitación, canchas de tejo, plazas de toros, coliseos, estadios, parques de atracciones, piscinas, hipódromos, canódromos, ecomparques, polideportivos, canchas deportivas, entre otros similares).

SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)

Son los establecimientos destinados a las actividades que prestan servicio exclusivo de almacenamiento y bodegaje.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE (S-20)

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)

Corresponde a las actividades relacionadas tanto con la emisión como con la recepción de señales de radio, televisión y telecomunicaciones que requieren de la instalación de antenas.

HUERTO COMUNITARIO URBANO (S-22)

Se refiere a un espacio situado dentro del área urbana, en el cual se desarrollan actividades relacionadas con el cultivo y manejo de hortalizas, plantas medicinales y otras especies vegetales útiles, en el marco de un manejo ambientalmente sostenible de los cultivos.

SERVICIO DE VIVEROS (S-23)

Este clase comprende la producción de todo tipo de materiales vegetales para plantación, incluidos esquejes, chupones y plántones para la propagación directa de plantas o para crear patrones o pies en los que hacer injertos para plantación posterior.

INSTITUCIONALES:

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)

Escuelas de básica primaria, colegios de educación básica integrales o de secundaría.

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primercuraduria.com – Portal Web: www.primercuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Institucional especializado (Universidades, Centros de Investigación, etc.)

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)

*Incluye los laboratorios, bancos de sangre, puestos y centros de salud, unidades básicas de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centros de atención ambulatoria CCA.
Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, con sus respectivas asdes, en la modalidad ambulatoria y Profesionales independientes.*

INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL GRUPO 4 (IS-4)

Esta división comprende las actividades de atención médica, cuidado y control para animales en establecimientos agropecuarios, clínicas, hospitales y consultorios veterinarios, guarderías, albergues, criaderos, hogares de paso, centros de adiestramiento, establecimientos de venta, refugios para animales, centros de estética y peluquería para animales, y cualquier otro que cumpla funciones o desarrolle actividades análogas. Estas actividades son realizadas por veterinarios calificados que prestan sus servicios en hospitales veterinarios, así como en establecimientos agropecuarios, perreras o a domicilio. Esta división incluye las actividades veterinarias que requieren la utilización de vehículos.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1)

Puestos de Policía, Subestaciones de policía Metropolitanas y centros de atención inmediata CAI's (excepto los CAI's móviles).

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)

Subestaciones de policía, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos, Departamento de Policía, Policía Metropolitana, Migración Colombia, Actividades Judiciales de la Fiscalía (Dirección de Fiscalías, CTI), SUJIN.

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1)

Lo conforman las Casas de la Cultura y las bibliotecas satélite de nivel comunal, Sedes de las Juntas de acción comunal y otros similares.

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)

Lo conforman los Centros Culturales, Salas de exposiciones, Museos, Salas de Música, Cinemas, Teatros y Bibliotecas.

INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)

Son las edificaciones e instalaciones destinadas la práctica de los diferentes ritos y actividades de carácter ceremonial asociados a creencias religiosas.

INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)

Son aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades de administración del estado como Centros administrativos municipales CAMI's, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional: gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional, y las actividades administrativas de la fiscalía.

INDUSTRIAL:

INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)

Comprende labores de fabricación manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y producción y no requiere de tecnologías especiales.

INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)

Es aquella industria donde se elaboran productos de mediano cubrimiento de producción y consumo, el cual es compatible con otros usos sin ocasionar impacto ambiental, ni urbanístico.

Página 6 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primercuraduria.com – Portal Web: www.primercuraduria.com – Manizales – Caldas - Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Nota:

- En aplicación de los numerales 1 y 2 del Comunicado N° 001 de 2012 del 14 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Planeación y la Secretaría Jurídica del municipio, le informo que el presente concepto no es válido para la apertura y operación de establecimientos abiertos al público de que trata el artículo 3 del Decreto Nacional 1879 de 2008.
- Para establecimientos abiertos al público, se debe solicitar el concepto de uso de suelo, en la Secretaría de Planeación Municipal sin ningún costo.

El presente concepto ha sido dado de conformidad con las normas vigentes al momento de su expedición y es válido hasta que se produzcan decisiones que las modifiquen o sustituyan, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015: tampoco autoriza la ejecución de actuación urbanística alguna, la cual deberá someterse al trámite respectivo para la obtención de licencias urbanísticas de la Sección 1 Capítulo 1 del Título 6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

Dado en Manizales, el 25 de Octubre de 2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Juan M. Duque
Revisó: Leonardo Cortés

RECIBIDO

Nombre: Jorge Mayan

Cédula: 10229896

Fecha de Recibido: 26 OCT. 2018

Página 7 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

AMBITO NORMATIVO
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
 ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN
 AN 9



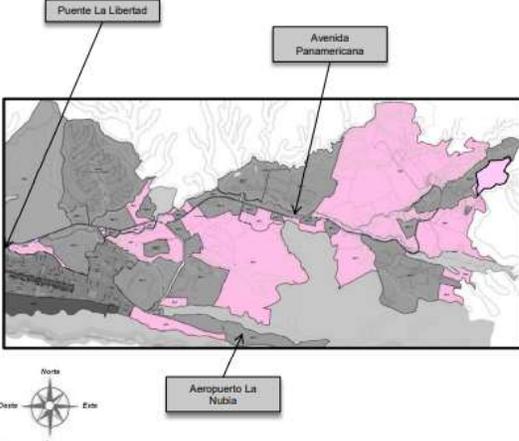


AREA DE ACTIVIDAD:
 Industrial.
TRATAMIENTO:
 Desarrollo.

BARRIOS:
 Ubicado sobre el eje vial de la Avenida Panamericana Via al Magdalena, sector sur-oriental de la ciudad denominado Maltería.

AMENAZA Y RIESGO:
 Ver numeral 2.2.3 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO del Componente Urbano del DTS y los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO, U-4B AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO, U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO (INDICATIVO), U-6 TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS, U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS, U-7A SUELOS DE PROTECCIÓN POR RIESGO NO MITIGABLE, U-8 AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA y U-9 RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO, que forman parte integral del presente Plan.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA:
 Ver numeral 2.2.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA del Componente Urbano del DTS y el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA, que forman parte integral del presente Plan.



CONVENCIONES:
 Ambito normativo
 Limite subsectores
 Limite predios

AMBITO NORMATIVO AN 9

69

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
IM-3, IP-4, IE-5		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
VU		En viviendas existentes se permiten actuaciones urbanísticas siempre y cuando se trate de vivienda unifamiliar. En lotes de hasta 100 m2 se permite únicamente una (1) vivienda unifamiliar nueva.
C-1	Bajo - Medio	
C-2	Medio - Alto	
C-3	Bajo-Medio-Alto	
C-4	Medio-Alto	
C-5	Bajo - Medio	
C-6	Alto	
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
C-9	Medio-Alto	
C-10	Alto	
C-11	Alto	
S-1	Medio-Alto	
S-2	Alto	
S-3	Alto	
S-4	Alto	
S-5	Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-8	Bajo - Medio - Alto	Requiere insonorización
S-9	Medio-Alto	Únicamente se permitan los usos hoteleros ya establecidos, y los usos nuevos como complemento a los servicios de transporte.
S-11	Alto	
S-12	Bajo - Medio - Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio - Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-19	Medio - Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se asocian al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-22	Medio	
S-23	Bajo	
IE-2	Bajo - Medio - Alto	Solo se permite en predios con uso establecido.
IE-4	Alto	Solo se permite en predios con uso establecido.
IS-1	Medio - Alto	
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISQ-1	Bajo - Medio	Requiere edificación especializada
ISQ-2	Alto	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
IGR	Medio-Alto	
IA-1	Medio-Alto	Requiere insonorización
IAA-1	Bajo	
IAA-2	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS y O COMPATIBLES

OBSERVACIONES GENERALES

- * Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permisibles, se entienden como usos prohibidos.
- * Todas las construcciones nuevas a realizarse dentro de este ámbito normativo deben acogerse a lo que trata la Ley 1226/2008 y el Decreto 2975 de 2010.
- * Los usos autorizados en la presente Ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos en cada uno de los Planos de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 9

70

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACION

El lote de terreno, ubicado en el sector San Marcel - Sena, sobre la vía al Magdalena que comunica a las ciudades de Manizales y Bogotá, en un lote esquinero de forma irregular, inmediato al acceso del Colegio La Consolata.



Fuente: Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031. Localización inmueble.

6.2 AREA DEL TERRENO

Lote de terreno con un área de 5.480,52 m², según Matricula Inmobiliaria No. 100-223764.

ÁREAS		
TOTAL DEL PREDIO:	5.480,52	m ²
TOTAL PARA COMPRA:	483,30	m ²
REQUERIDA POR DISEÑO GEOMÉ.:	483,30	m ²
REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00	m ²
EN ZONA DE CARRETERA.:	0,00	m ²
EN RONDA DE RÍO:	0,00	m ²
CONSTRUIDA	79,00	m ²

Fuente: Ficha técnica del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20-09-2018.

6.3 LINDEROS

LINDEROS DEL AREA PARA COMPRA		
LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE	CENTRO LOGISTICO TESORITO SAS (mismo predio) (1-16)	66,61 M
ORIENTE	INSTITUTO LA CONSOLATA PARA MISIONES (16-20)	30,46 M
SUR	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS (20-1)	80,00 M
OCCIDENTE		

Los linderos se hallan en la Escritura Pública 473, de 2018-03-27 de la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.

Fuente: Ficha del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A, con fecha 20-09-2018.

6.4 COORDENADAS GEOGRAFICAS

Latitud: 5°02'12.3" N

Longitud: 75°27'16.0" W

Fuente: Ficha del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-2018.

6.5 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Vía Panamericana Manizales - Bogotá.

Avenida Alberto Mendoza Hoyos – Potro Rojo.

6.6 SERVICIOS PUBLICOS

El lote de terreno cuenta con conexión de servicios públicos.

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS O MEJORAS REQUERIDAS

AREAS DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS			
No.	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	Cerco en madera de 4 hiladas	58.40	ml
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	20.00	m2
3	Trincho en guadua en mal estado	3.00	ml
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	31.39	ml
5	Vivienda de un solo piso construída en mampostería sin confinamiento.	79.00	m2

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-18.

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS			
No.	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	Cerco en madera de 4 hiladas	58.40	ml
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	20.00	m2
3	Trincho en guadua en mal estado	3.00	ml
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	31.39	ml
5	Vivienda de un solo piso construida en mampostería sin confinamiento la cual presenta leves agrietamientos, paredes internas y externas pintadas, piso en mortero, estructura de techo en madera, teja tipo española en muy mal estado, ventanas en estructura de madera, puertas en madera, cocina con mesón en concreto sin enchape con piso en concreto terminado con material, baño con sanitario y lavamanos paredes revocadas piso en concreto, patio con lavadero con parte de piso en mortero y otra parte en tierra, huerta de 1x1,5 m.	79.00	m2

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-18.

NOTA: Se identifica en la visita de campo que la construcción No. 5 cuenta con la cubierta en teja de barro.

6.9 CULTIVOS Y ESPECIES

No.	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
1.	arbusto San joaquin	12	Und

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-18.

7. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha analizado el método de comparación o de mercado, de acuerdo con lo establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen:

“ARTÍCULO 1º- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

“ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno”.

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Para la determinación del valor comercial del terreno sin afectaciones, se realizó una investigación de mercado inmobiliario en el sector sobre ofertas de predios comparables o similares, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC) y se encontraron las siguientes ofertas de lotes de terreno en el sector.

No.	Sector	Telefono	Observaciones	Fuente	Código del inmueble	Valor Pedido	Area m2	Valor m2	FOTOGRAFIA
1	MALTERIA	3214693091	Lote comercial para uso para plantas de abastecimiento, estaciones de servicio y para recibo de almacenamiento, el área es de 3.862m2.	Finca Raiz - C&C Inversiones Inmobiliarias	6093621	1.150.000.000	3.862	\$ 297.773	
2	MALTERIA	3206358000	Lte industrial zona Malteria. Sobre la vía principal (Vía al Magdalena). Servicios publicos de agua y enérgia. Ideal para desarrollo de centro logístico.	Finca Raiz - Administra Bienes Raices	3221046	9.000.000.000	30.040	\$ 299.601	
3	MALTERIA	3122092858	Lote en Malteria a borde de carretera, cuenta uso de suelos industrial y una muy buena ubicación excelente ubicación.	Finca Raiz - Inmobiliaria Lucia Prada	3094226	3.600.000.000	12.643	\$ 333.893	
4	JUANCHITO	3122092858	Lote ubicado en sector de alto crecimiento industrial, área 2.452 m2, 63 m2 de frente, vía Manizales Malteria cerca Al recinto del pensamiento, estaciones de servicio, bodegas, zona muy comercial. Uso de suelo aprobado para industrial, certificado de norma para bodegas.	Finca Raiz - Inmobiliaria Lucia Prada	5960510	800.000.000	2.452	\$ 326.264	
5	MALTERIA	3113387966	FRENTE A LA LICORERA, TIENE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA BODEGA Y COMERCIO	CESAR PULECIO CAMPO	INFO CAMPO	12.900.000.000	30.000	\$ 430.000	
6	MALTERIA	6068840866	Amplio lote es el sector industrial de la ciudad, excelente para desarrollar un buen proyecto. Muy buen acceso a transporte comercial, lote semiplano, el sector cuenta con agua, luz y gas.	Finca Raiz- Inmobiliaria Gomez Chaljub	6924057	850.000.000	2.530	\$ 335.968	

OFERTA No. 1

Lote en Venta
Manizales Malteria

\$ 1.150.000.000

Favoritos Usado



2/4

 3.862,00 m ²	 Sin especificar	 Sin especificar	 Sin especificar
---	---	---	---

 Comparar	 Ver teléfono	 WhatsApp	 Ubicación
--	--	--	---

Area privada: 3.862,00 m ²	Area: 3.862,00 m ²	Precio m²: 297.773/m ²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: 16 a 30 años
Sector: Ver Mapa		

[Ver otros inmuebles de C & C Inversiones Inmobiliarias](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6093621

Ubicación del inmueble



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA N° 2

Lote en Venta
Manizales Maltería

\$ 9.000.000.000

Favoritos.
Usado



1/12

 3,04 Ha	 Sin especificar	 Sin especificar	 Sin especificar
 Comparar	 Ver teléfono	 WhatsApp	 Ubicación
Area: 3,04 Ha	Precio m²: 295.829/m²	Estrato: Campestre	
Sector: Ver Mapa			

[Ver otros inmuebles de Administra Bienes Raices SAS](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 3221046

Ubicación del inmueble



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA N° 3

Lote en Venta
Manizales Maltería

\$ 3.600.000.000
Favoritos
Usado



1/5

1,20 Ha	Sin especificar	Sin especificar	Sin especificar
Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
Area privada: 12.000,00 m ²	Area: 1,20 Ha	Precio m²: 300.000/m ²	Sector: Ver Mapa
Estrato: 4	Estado: Excelente		

[Ver otros Inmuebles de Inmobiliaria Lucia Prada](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 3094226

Ubicación del inmueble



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA No. 4

Lote en Venta
Manizales juanchito

\$ 800.000.000

♥ Favoritos

Usado



2.452,00 m ²	Sin especificar	Sin especificar	Sin especificar
Ver Video			
Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
Área: 2.452,00 m ²	Precio m ² : 326.264/m ²	Estrato: 4	
Sector: Ver Mapa			

[Ver otros inmuebles de Inmobiliaria Lucia Prada](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5960510



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA N° 5

INFORMACION TOMADA EN CAMPO

UBICADA EN MALTERIA FRENTE A LA INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS TIENE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA BODEGA Y COMERCIO.

TELEFONO 311 3387966 CESAR PULECIO CAMPO.



OFERTA No. 6



Descripción general

Amplio lote en sector industrial de la ciudad cuenta con 2.530 mt2, excelente para desarrollar un proyecto, muy buen acceso a transporte comercial, es un lote semiplano, el sector cuenta con gas, luz y agua. Nota: las areas son aproximadas .

[Leer más](#) ▾



Área construída
2.530 m²



Área privada
2.530 m²



Estrato
3



Antigüedad
16 a 30 años



Administración
No definida



Precio m²
\$ 335.968,38*m²

Código Finca Raíz 6924057

Ubicación del inmueble



8.2 DEPURACION DEL MERCADO

Se realizó una depuración de los datos encontrados, para poder llegar a un valor acorde con el mercado, mediante el cual se determinó que las ofertas más comparables o similares, al inmueble objeto de avalúo son las siguientes, lo anterior teniendo en cuenta las condiciones particulares del inmueble objeto de estudio.

ESTUDIO DE MERCADO LOTES																
No.	Sector	Telefono	Observaciones	Fuente	Código del inmueble	Valor Pedido	% de negociación	Valor final	Area m2	FAJADE PROTECCION HIDRAULICA	VALOR DE CAUCES	VALOR DEL SUELO CON AFECTACION	AREA SUELO UTIL SUELO UTIL	VALOR SUELO UTIL	Valor m2	FOTOGRAFIA
1	MALTERIA	3206358000	Lote industrial zona Maltería. Sobre la vía principal (Vía al Magdalena). Servicios públicos de agua y energía. Ideal para desarrollo de centro logístico.	Finca Raíz - Administradora Bienes Raíces	3221046	9.000.000.000	5%	8.550.000.000	30.040	6.089	100.000	608.900.000	23.951	7.941.100.000	\$ 331.556	
2	MALTERIA	3122092858	Lote en Maltería a borde de carretera, cuenta uso de suelos industrial y una muy buena ubicación excelente ubicación.	Finca Raíz - Inmobiliaria Lucía Prada	3094226	3.600.000.000	5%	3.420.000.000	12.643	3.426	100.000	342.600.000	9.217	3.077.400.000	\$ 333.893	
3	JUANCHITO	3122092858	Lote ubicado en sector de alto crecimiento industrial, área 2.452 m2, 63 m2 de frente, vía Manizales Maltería cerca Al recinto del pensamiento, estaciones de servicio, bodegas, zona muy comercial. Uso de suelo aprobado para industrial, certificado de norma para bodegas.	Finca Raíz - Inmobiliaria Lucía Prada	5960510	850.000.000	5%	807.500.000	2.452	-	-	-	-	807.500.000	\$ 346.656	
4	MALTERIA	6068840866	Amplio lote es el sector industrial de la ciudad, excelente para desarrollar un buen proyecto. Muy buen acceso a transporte comercial, lote semiplano, el sector cuenta con agua, luz y gas.	Finca Raíz - Inmobiliaria Chaljub	6924057	850.000.000	5%	807.500.000	2.530	-	-	-	-	807.500.000	\$ 335.968	

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA).

No Aplica.

10. CALCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS (INVESTIGACION DIRECTA)

Se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas encontradas en el sector siendo estas las mencionadas en el numeral 8.2 de este informe.

PROMEDIO	\$ 337.018
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 6.673
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,98%
LIMITE SUPERIOR	\$ 343.691
LIMITE INFERIOR	\$ 330.345

De acuerdo con lo consignado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a estas muestras.

VALOR ADOPTADO: \$ 337.018,00/M2

10.2 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del Valor Comercial los siguientes aspectos particulares:

- El lote de terreno de la presente valuación, corresponde a una parte del predio, requerido para la ampliación de una vía nacional, de 80 M de largo, por 6 M de ancho, en zona de retiro de vía.
- La localización general y específica del inmueble en la ciudad de Manizales al borde de la Vía al Magdalena, vía nacional de alto tráfico vehicular.
- Las condiciones de acceso al sector con rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura.
- La infraestructura urbana del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica, acceso y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.
- El uso del suelo establecido en el POT de la Ciudad de Manizales.

10.3 VALORACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN

No aplica.

10.4 VALORES DEL TERRENO

A continuación los peritos evaluadores presentan dos alternativas para la valoración del terreno, del predio objeto de avalúo:

- **ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.**
- **ALTERNATIVA No.2 ACTUALIZAR, CON EL INDICE DE VALORACION PREDIAL (IVP), EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2018**

ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.

De acuerdo con la solicitud realizada por el **Juzgado Tercero Civil de Circuito**, los peritos evaluadores procedieron a realizar el Estudio del Mercado actual en el sector, siguiendo los lineamientos de la Resolución 620 del IGAC, el cual arrojó un valor promedio de **\$ 337.018 M2.** (Ver numeral 10, 29 de este informe).

Cabe anotar que las áreas que aparecen en los siguientes cuadros de valoración fueron tomadas de la Ficha Predial suministrada por la Concesión CCS CONSTRUCTORES:

VALORACIÓN DEL AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2

VALORACION TOTAL TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area total	5.480,52	\$ 337.018	\$ 1.847.033.889
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 1.847.033.889

SON: MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALORACION DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2

VALORACION FRANJA DE TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area requerida	483,30	\$ 337.018	\$ 162.880.799
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 162.880.799

SON: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

ALTERNATIVA No.2 ACTUALIZAR, CON EL INDICE DE VALORACION PREDIAL (IVP), EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2018.

El IVP mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico. Se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra seleccionada de predios.

Este indicador lo publica del **DANE** para las ciudades capitales de los Departamentos.

En este caso desde diciembre de 2018, fecha del avalúo anterior a enero de 2022, tal como lo solicita el dictamen pericial.

DANE INDICE DE VALORACION PREDIAL MANIZALES	
AÑO	PORCENTAJE
2019	5,26
2020	4,50
2021	4,94

En el avalúo No.8587 realizado el 10 de diciembre del 2018, se calculó el valor del terreno con un valor de \$ 240.000 M2, valor al cual se le aplica el IVP del año 2.019, 2.020 y 2.021

IVP		
2019	2020	2021
1,0526	1,045	1,0494

VALOR TERRENO DICIEMBRE 2018	\$ 240.000	M2
VALOR TERRENO A ENERO 2022	\$ 277.033,29	M2

VALOR DEL TERRENO A ENERO 2022: \$277.033 M2.

VALORACIÓN DEL AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2

VALORACION TOTAL TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area total	5.480,52	\$ 277.033	\$ 1.518.284.897
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 1.518.284.897

SON: MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALORACION DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2

VALORACION FRANJA DE TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area requerida	483,30	\$ 277.033	\$ 133.890.049
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 133.890.049

SON: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

10.5 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 14 de marzo de 2022.

10.6 EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica.

11. CALCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCION

11.1 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Se utilizó el Método de Costo de Reposición que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, a partir de un presupuesto puntual.

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por resolución reglamentaria No. 620 del 23 de Octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para los ítems, se realizaron análisis de precios unitarios, posteriormente se depreciaron de acuerdo a la edad, estado y conservación observados el día de la visita al predio. Ver anexos APU.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS				
No.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR REPOSICION
1	Cerco en madera de 4 hiladas	ml	58,40	\$ 21.150
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	m2	20,00	\$ 74.500
3	Trincho en guadua en mal estado	ml	3,00	\$ 18.100
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	ml	31,39	\$ 37.350
5	Vivienda de un solo piso construída en mampostería sin confinamiento la cual presenta leves agrietamientos, paredes internas y externas pintadas, piso en mortero, estructura de techo en madera, teja tipo española en muy mal estado, ventanas en estructura de madera, puertas en madera, cocina con mesón en concreto sin enchape con piso en concreto terminado con material, baño con sanitario y lavamanos paredes revocadas piso en concreto, patio con lavadero con parte de piso en mortero y otra parte en tierra, huerta de 1x1,5 m.	m2	79,00	\$ 924.038

11.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

La depreciación se realizó al total del presupuesto individual de cada ítem.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C-1	11	12	91,67%	3	90,07%	\$ 21.150	\$19.049	\$2.101	\$ 2.000
C-2	23	50	46,00%	4	68,43%	\$ 74.500	\$50.983	\$23.517	\$ 23.500
C-3	11	12	91,67%	4	93,85%	\$ 18.100	\$16.988	\$1.112	\$ 1.200
C-4	5	20	25,00%	2	17,76%	\$ 37.350	\$6.632	\$30.718	\$ 31.000
C-5	42	70	60,00%	3,5	65,13%	\$ 924.038	\$601.780	\$322.258	\$ 322.000

11.3 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS					
No.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
1	Cerco en madera de 4 hiladas	ml	58,40	\$ 2.000	\$ 116.800
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	m2	20,00	\$ 23.500	\$ 470.000
3	Trincho en guadua en mal estado	ml	3,00	\$ 1.200	\$ 3.600
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	ml	31,39	\$ 31.000	\$ 973.090
5	Vivienda de un solo piso construída en mampostería sin confinamiento la cual presenta leves agrietamientos, paredes internas y externas pintadas, piso en mortero, estructura de techo en madera, teja tipo española en muy mal estado, ventanas en estructura de madera, puertas en madera, cocina con mesón en concreto sin enchape con piso en concreto terminado con material, baño con sanitario y lavamanos paredes revocadas piso en concreto, patio con lavadero con parte de piso en mortero y otra parte en tierra, huerta de 1x1,5 m.	m2	79,00	\$ 332.000	\$ 26.228.000
VALOR CONSTRUCCIONES					\$ 27.791.490

SON EN TOTAL: VENTISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

12. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

12.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual consiste en un listado de diferentes especies arbóreas, con sus correspondientes valores, es producto de la investigación en las diferentes entidades públicas que manejan los temas de reforestación y ambiental, además de indagar con diferentes viveros de la región.

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS realizó un registro de valores unitarios de cultivos de carácter permanente, semipermanente y transitorio, la cual fue sometida a comité de avalúos.

Los valores que no figuran en la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas fueron consultados con el Ingeniero Agrónomo Marco Villegas, celular 3146315684.

VALORACION CULTIVOS Y ESPECIES				
ITEM	UN	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Arbusto San Joaquín	un	12	\$ 35.389	\$ 424.668
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 424.668

SON: CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se trata de un lote de terreno con Matricula Inmobiliaria No.100-223764, de propiedad del Centro Logístico Tesorito S.A.S., localizado en el Corredor Vial Existente Honda – Manizales, Proyecto “Vías para la Equidad”, sector San Marcel - Sena, de la ciudad de Manizales, Caldas.

En cumplimiento a lo ordenado por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** de Manizales, en audiencia del 8 de febrero de 2022, dentro del proceso Verbal Especial- Expropiación Judicial, instaurado por INVIAS contra el Centro Logístico Tesorito SAS y otros, ...” la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS procede a rendir el dictamen pericial en los términos solicitados por el despacho.

Queremos ser reiterativos en que el predio objeto de avalúo fue adquirido por el propietario según Escritura Publica No. 473 del 27 de Marzo de 2018, de la Notaria Quinta de Manizales, y que nueve meses después fue realizado por parte de La Lonja de Propiedad raíz de Caldas el avalúo No. 8587 con fecha 10 de Diciembre de 2.018, el cual se le asignó un valor comercial, ajustado a las transacciones reales realizadas por el INVIAS sobre la misma vía.

- Valor de adquisición según EP No. 473 del 27 marzo de 2018, Notaría Quinta de Manizales:
Área: 5480,52 M2
Valor compra: \$700.000.000
Valor m2: \$ 127.725,00/M2
- Valor m2 Avalúo 8587 realizado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas el 10 de diciembre de 2018: \$ 240.000,00/M2

Un mayor valor comercial del inmueble, se hubiera incurrido en una lesión enorme y un detrimento patrimonial al Estado.

En cuanto a la licencia de urbanismo el avalúo se realizó teniendo en cuenta el predio como una sola unidad catastral, identificado con matrícula inmobiliaria 100-223764, el desenglobe de los cuatro lotes no se cumplió, existe el Plano 1 Loteo, bodegas industriales San Felipe, febrero 2015, licencia de urbanismo 220002 2015 Curaduría Urbana No. 2.

Es de anotar que, en el año 2016, se había otorgado al mismo predio una licencia de construcción, para realizar dentro del mismo lote, cuatro bodegas con 13 parqueaderos internos y 20 parqueaderos externos, teniendo en cuenta la licencia de urbanismo 220002-2015; licencia de construcción que fue desistida por parte del propietario.

Resolución de desistimiento de Licencia de Construcción No. 200167-2016 Curaduría 2 de Manizales, expediente de radicación 17001-2-160205.

Fecha de radicación abril 12 de 2016

Solicitante Inversiones El Paraíso Ltda.en liquidación.

Se adjunta documento.

Para dar cumplimiento a la solicitud del Juzgado Tercero de Manizales, es importante anotar, que para llegar a un valor actualizado y valorizado a Enero de 2022, se debe tener en cuenta lo establecido en el Artículo 61 y especialmente en los Parágrafos Primero y Segundo de la Ley 388 de 1997, que al respecto señala expresamente lo siguiente para los procesos de expropiación:

El Artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, a la letra dice:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a.de 1989: El precio de adquisición ser igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinara teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica”.

PARAGRAFO 1: Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontara, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

PARAGRAFO 2: Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisaran los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte”.

Así mismo, el decreto 1420 del 24 de julio de 1.998, reglamentario de la Ley 388 de 1.997, expresa en su Artículo 8:

“Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración”.

Ademas el citado Decreto establece en su Artículo 17

“Artículo 17º.- Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º.- Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º.- El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación”.

La Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, y por ordenamiento del Decreto 1420 de 1.998, antes enunciado, establece en el artículo 6 Numeral 3:

“Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente”.

La misma Resolución 620 del IGAC en su Artículo 21 dispone:

“Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. “Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación”.

Como se demuestra en las anteriores consideraciones, para el avalúo del lote de terreno no se debe tener en cuenta la valorización que pueda tener un predio por causa de la construcción de la obra.

14. RESULTADOS DE AVALÚO

ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

VALOR TOTAL DEL AVALUO - AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2 INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1.847.033.889
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 1.875.250.047

SON EN TOTAL: MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CIORRIENTE.

VALOR TOTAL DEL AVALUO - DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2 INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 162.880.799
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 191.096.957

SON EN TOTAL: CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.



GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal



JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador R.A.A. 10236586



MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, marzo 14 de 2022

ALTERNATIVA No.2 ACTUALIZAR CON EL INDICE DE VALORACION PREDIAL EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2.018

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde aplicando el IVP, y trayendo los valores actualizados a precios de hoy.

**VALOR TOTAL DEL AVALUO - AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2
INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES**

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1.518.284.897
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 1.546.501.055

SON EN TOTAL: MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS UN MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

**VALOR TOTAL DEL AVALUO - DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2
INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES**

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 133.890.049
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 162.106.207

SON EN TOTAL: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador R.A.A. 10236586


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, marzo 14 de 2022

15. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

El daño emergente y lucro cesante se calcularon según lo establecido en el artículo 17 y 18 de la Resolución 898 de agosto de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 5 de la Resolución 1044 de septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE				
RESOLUCIÓN 898 1044 DE 2014 DEL IGAC				
ITEM	DESCRIPCION	Aplica	No Aplica	Anexos
Artículo 17 - Daño Emergente				
1	Notariado y Registro	X		
2	Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de bienes muebles		X	
3	Desconexión de servicios públicos		X	
4	Arrendamientos y/o almacenamiento provisional		X	
5	Impuesto predial		X	
6	Adecuaciones de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
Artículo 17 - Lucro Cesante				
1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Perdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

a. NOTARIADO Y REGISTRO

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registró entre otros a los siguientes trámites:

- Escritura Pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	FMI No. 100-223764	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	191.096.957
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 296.200	\$ 296.200
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 205.000	\$ 205.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 30.750	\$ 30.750
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 105.000	\$ 105.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 670.050	\$ 670.050
IVA 19%		\$ 254.619
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 8.075	\$ 8.075
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 8.075	\$ 8.075
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 1.627.020
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 477.742	\$ 477.742
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 59.750	\$ 59.750
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 369.295	\$ 369.295
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 21.100	\$ 21.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 15.856	\$ 15.856
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 1.916.286
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 3.543.306
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

**ALTERNATIVA No.2 TRAER A VALOR PRESENTE CON EL INDICE DE VALORACION
PREDIAL EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2.018**

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	FMI No. 100-223764	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	162.106.207
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 251.265	\$ 251.265
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 205.000	\$ 205.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 30.750	\$ 30.750
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 105.000	\$ 105.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 625.115	\$ 625.115
IVA 19%		\$ 237.544
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 8.075	\$ 8.075
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 8.075	\$ 8.075
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 1.520.073
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 405.266	\$ 405.266
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 59.750	\$ 59.750
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 313.270	\$ 313.270
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 21.100	\$ 21.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 13.615	\$ 13.615
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 1.654.801
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 3.174.874
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: TRES MILLONE CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.

**16. DOCUMENTACION O INFORMACION ANEXA
ANEXO FOTOGRAFICO**



VISTA DEL SECTOR Y AREA REQUERIDA



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



REDES ELECTRICAS EN PREDIO



CERCO EN MADERA



FACHADA PRINCIPAL VIVIENDA

ANEXO APU DE CONSTRUCCIONES

Construcción Vivienda

PRESUPUESTO VIVIENDA						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	VR. CAPÍTULO
1	PRELIMINARES					\$ 1.014.790
1.01	Rocería y limpieza	m2	100	\$ 1.726	\$ 172.600	
1.02	Localización y replanteo	m2	90	\$ 2.055	\$ 184.950	
1.03	Descapote y nivelación manual del terreno a -0,20 m	m3	15	\$ 20.016	\$ 300.240	
1.05	Instalación provisional de acueducto	mes	3	\$ 63.000	\$ 189.000	
1.06	Instalación provisional de energía	mes	3	\$ 56.000	\$ 168.000	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS					\$ 677.252
2.01	Excavación manual en tierra	m3	12	\$ 21.674	\$ 260.088	
2.03	Relleno compactado manual con material del sitio	m3	10	\$ 18.005	\$ 180.050	
2.04	Retiro del material sobrante, cargue manual	m3	6	\$ 39.519	\$ 237.114	
3	CIMENTACIÓN Y LOSA DE PISO					\$ 19.380.248
3.01	Afirmado compactado	m3	8	\$ 99.956	\$ 799.648	
3.02	Zarpa en concreto ciclópeo. Concreto 3000psi 60% piedra 40% (0,40 x 0,3m)	m3	0	\$ 414.777	\$ 0	
3.04	Losa de concreto de contrapiso 3000psi e=0,07m	m2	80	\$ 47.570	\$ 3.805.600	
3.06	Suministro, transporte e instalación de malla electrosoldada de 15x15x5mm	m2		\$ 17.450	\$ 0	
3.07	Zapatas incluye refuerzo	m3	8	\$ 805.000	\$ 6.440.000	
3.08	Vigas de cimentación incluye refuerzo	m3	5	\$ 977.000	\$ 4.885.000	
3.09	Columnas de amarre incluye refuerzo	ml		\$ 57.500	\$ 0	
3.10	Vigas de amarre incluye refuerzo	ml	60	\$ 57.500	\$ 3.450.000	
3.11	Losa de concreto incluye refuerzo	m2		\$ 150.000	\$ 0	
4	INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS					\$ 2.687.358
4.01	Punto sanitario de 2"	un	4	\$ 56.721	\$ 226.884	
4.02	Punto sanitario de 4"	un	1	\$ 111.628	\$ 111.628	
4.03	Punto hidráulico de 1/2"	un	6	\$ 28.412	\$ 170.472	
4.04	Punto agua caliente de 1/2"	un	1	\$ 46.171	\$ 46.171	
4.05	Suministro, transporte e instalación registro tipo red white 1/2"	un	1	\$ 64.186	\$ 64.186	
4.06	Suministro, transporte e instalación tubería PVC presión de 3/4"	m	50	\$ 14.075	\$ 703.750	
4.07	Suministro, transporte e instalación tubería PVC sanitaria de 4"	m	25	\$ 37.746	\$ 943.650	
4.08	Suministro, transporte e instalación tubería PVC A.LL. de 3" para bajantes	m	0	\$ 24.000	\$ 0	
4.09	Suministro, transporte e instalación caja de inspección de 0,60x0,60x0,8m (incluye tapa y cañuela)	un	1	\$ 420.617	\$ 420.617	

6	MUROS MADERA					\$ 6.750.750
6,01	Muro en guadua y esterilla "enchinado" con revoque liso	M2				
	Muro en ladrillo farol	M2	150	\$ 45.005	\$ 6.750.750	
7	MORTEROS, REVOQUES, PISOS Y ENCHAPES					\$ 2.294.300
7,01	Morteros de cemento 1:3 para pisos	M2	80	\$ 22.597	\$ 1.807.760	
7,03	Revoques 1:3 muros exter-interiores impermeabiliz. Integral	M2	6	\$ 25.090	\$ 150.540	
7,04	Revoques 1:3 muros exter-interiores	M2	0	\$ 20.633	\$ 0	
7,06	Enchape baldosin cerámico muros y pisos	M2	6	\$ 56.000	\$ 336.000	
8	APARATOS SANITARIOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS					\$ 1.104.123
8,01	Suministro, transporte e instalación sanitario LAGUNA Blanco o similar. (incluye grifería y acople)	un	1	\$ 230.622	\$ 230.622	
8,02	Suministro, transporte e instalación lavamanos de colgar MILANO Blanco o similar (incluye grifería, sifón y acople)	un	1	\$ 224.742	\$ 224.742	
8,03	Suministro, transporte e instalación de ducha sencilla PISCIS	un	1	\$ 67.392	\$ 67.392	
8,04	Suministro, transporte e instalación lavaplatos SOCODA en acero inoxidable de 53x43cm (incluye grifería sencilla, sifón y acople)	un	1	\$ 226.156	\$ 226.156	
8,05	Suministro, transporte e instalación lavadero prefabricado de 64x64cm (incluye llave terminal y bases)	un	1	\$ 250.234	\$ 250.234	
8,06	Suministro, transporte e instalación de rejilla cromada de piso ducha	un	1	\$ 13.800	\$ 13.800	
8,07	Suministro, transporte e instalación juego de incrustaciones NILO para baño	un	1	\$ 91.177	\$ 91.177	
8,08	Suministro, transporte e instalación tapa registro plástica 15x15cm	un		\$ 15.534	\$ 0	
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 4.289.078
9,01	Suministro, transporte e instalación acometida Poste Contador 3#8 (2F + N) y 1#10 (T) THW AWG	m	30	\$ 41.308	\$ 1.239.240	
9,02	Suministro, transporte e instalación contador eléctrico 1F trifilar 120/208V M Directa	un		\$ 274.752	\$ 0	
9,03	Suministro e instalación de tablero trifilar con barraje de neutro y tierra independientes (8 circuitos), con puerta	un	1	\$ 234.319	\$ 234.319	
9,04	Suministro, transporte e instalación salida tomacorriente normal doble PT, incluye: tomacorriente, tubería conduit de 3/4", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	10	\$ 87.492	\$ 874.920	
9,05	Suministro, transporte e instalación salida para iluminación tipo bombilla, incluye: plafón, bobillo ahorrador, tubería conduit de 1/2", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	10	\$ 68.797	\$ 687.970	
9,06	Suministro, transporte e instalación salida tomacorriente GFCI doble, incluye: tomacorriente GFCI, tubería conduit de 3/4", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	1	\$ 137.992	\$ 137.992	
9,07	Suministro, transporte e instalación salida interruptor sencillo, incluye: interruptor, tubería conduit de 1/2", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	12	\$ 77.197	\$ 926.364	
9,08	Suministro, transporte e instalación salida interruptor conmutable, incluye: interruptor, tubería conduit de 1/2", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un		\$ 78.697	\$ 0	
9,09	Suministro, transporte e instalación salida toma especial estufa, incluye: toma especial, tubería conduit de 3/4", alambre de cobre No 10AWG, código de colores y accesorios.	un	1	\$ 108.067	\$ 108.067	
9,1	Suministro e instalación de Interruptor de 1x50A	un		\$ 27.690	\$ 0	
9,15	Suministro, transporte e instalación caja intemperie para contador con visor de vidrio	un	1	\$ 80.206	\$ 80.206	
10	CARPINTERÍA DE MADERA					\$ 1.170.645
10,1	Puertas en madera incluye chapa con poma madera	UN	5	\$ 136.929	\$ 684.645	
10,2	Ventana de Madera	UN	6	\$ 81.000	\$ 486.000	
12.0	CIELO-RASOS					\$ 0
12,1	Cielo-raso en tabla de forro con guardaluces	M2	0	\$ 52.158	\$ 0	

13.0	CUBIERTA					\$ 14.148.000
13.1	Estructura en madera	M2	100	\$ 81.637	\$ 8.163.700	
13.2	Cubierta en teja de barro	M2	100	\$ 59.843	\$ 5.984.300	
13.3	Cubierta asbesto cemento	M2		\$ 36.073	\$ 0	
14	ESTUCO Y PINTURA					\$ 0
14.01	Estuco	M2	0	\$ 6.978	\$ 0	
14.03	Pintura nueva Interior con vinilo	M2	0	\$ 12.511	\$ 0	
14.04	Pintura nueva Exterior con vinilo	M2	0	\$ 13.492	\$ 0	
15	OBRAS VARIAS					\$ 2.382.680
15.01	Suministro, transporte e instalación vidrio claro 4mm en ventanas	m2	10	\$ 48.268	\$ 482.680	
15.03	Aseo general	glb	1	\$ 1.300.000	\$ 1.300.000	
15.04	Retiro de sobrantes	glb	1	\$ 600.000	\$ 600.000	
	SUBTOTAL					\$ 55.899.224
	OTROS COSTOS					
	TRANSPORTE DE MATERIALES A LA OBRA				GLOBAL	\$ 2.500.000
	SUBTOTAL					\$ 58.399.224
	ADMINISTRACIÓN				25%	\$ 14.599.806
	IMPREVISTOS					
	VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS DE OBRA					\$ 72.999.030
	VALOR M2 CONSTRUCCION DE 79,00 M2					\$ 924.038

1- Cerco en madera de 4 hiladas				ml
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Poste en madera	ml	0,50	15.000	7.500
Alambre de púas	ml	4,00	700	2.800
Accesorios	un	1,00	1.500	1.500
Mano de obra	ml	1,00	8.500	8.500
Herramienta menor	Un	0,10	8.500	850
				21.150

Armetales, alambre de púas, 8842227.

Maderas El Bosque, poste madera, 8821173

2- Camino en adoquín de concreto prefabricado				m2
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Excavación manual	m3	0,10	22.000	2.200
Afirmado	m3	0,10	100.000	10.000
Adoquin concreto prefabricado	m2	1,05	30.000	31.500
Mano de obra	ml	1,00	30.000	30.000
Herramienta menor	Unidad	0,10	30.000	3.000
				74.500

Preconcreto, adoquin concreto, 8873839.

3- Trincho en guadua en mal estado				ml
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Guadua	ml	5	2.000	10.000
Accesorios	un	1,00	1.500	1.500
Mano de obra	ml	1,00	6.000	6.000
Herramienta menor	Un	0,10	6.000	600
				18.100

Maderas El Bosque, guadua, 8821173

4- Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas				ml
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Poste en concreto	un	0,35	45.000	15.750
Alambre de púas	ml	5,00	700	3.500
Accesorios	un	1,00	1.600	1.600
Mano de obra	ml	1,00	15.000	15.000
Herramienta menor	Un	0,10	15.000	1.500
				37.350

Armetales, alambre de púas, 8842227.

Preconcreto, poste concreto, 8873839.

RAA DEL AVALUADOR
JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ



PIN de Validación: b3d8f9a8e



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10236586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.			
Fecha de inscripción 23 Mar 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 23 Dic 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.			
Fecha de inscripción 22 Jun 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 23 Dic 2021	Regimen Regimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance			
<ul style="list-style-type: none">Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.			
Fecha de inscripción 04 Ene 2022	Regimen Regimen Académico		

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7c8f6ae



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d89aae



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3c8f6a6e



Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3036, vigente hasta el 30 de Enero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0761, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CARRERA 21C #53-34

Teléfono: 3113005769

Correo Electrónico: josefernandocardona@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)

Página 4 de 5



PIN de Validación: b3d80aae



señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586.
El(la) señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



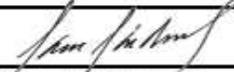
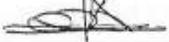
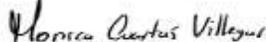
PIN DE VALIDACIÓN

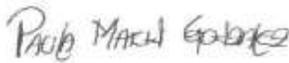
b3d80aae

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AISTENCIA DEL COMITÉ DE AVALUOS

 ASISTENCIA A COMITÉ DE AVALUOS		Código: R-03 Versión: 06 Fecha: 01/11/2015
FECHA: 14 DE MARZO DE 2022		
OBJETIVO: Estudiar y verificar los avalúos realizados durante la semana inmediatamente anterior, para validar el valor comercial asignado de manera que sea lo mas preciso posible. Si es el caso, establecer un nuevo precio acorde con las características del inmueble, teniendo en cuenta los criterios y participación de los integrantes del comité.		
NOMBRE	FIRMA	
ANA LUCIA BERNAL ESCOBAR	No asistió	
LILIANA BOTERO ANGEL	Liliana Botero A	
ACISCLO BURGOS SARMIENTO		
JAIME CARDENAS JARAMILLO		
JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ	Jose F Cardona G.	
MARIA CRISTINA ESCOBAR	No asistió	
MARCELO GIRALDO HURTADO		
JORGE HERNAN GIRALDO RINCON	No asistió	
CARLOS ALBERTO GONZALEZ OCAMPO		
GUILLERMO HURTADO MEJIA		
FRANCISCO JAVIER LONDOÑO G.	Francisco Javier Londono G.	
PATRICIA LOPEZ		
JAIRO MEJIA SERNA		
HILDA MARIA SAENZ MONTOYA		
EUGENIO SALAZAR MEJIA	No asistió	
MARIA CECILIA VILLEGAS B.		
MONICA CUARTAS VILLEGAS		



FIRMA RESPONSABLE:

CERTIFICADO DE TRADICION

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682

Nro Matricula: 100-223764

Página 1 TURNO: 2022-100-1-9837

Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 13-04-2018 RADICACIÓN: 2018-100-6-7873 CON: ESCRITURA DE: 27-03-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE A CON AREA DE 5.480,52 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 473, 2018/03/27, NOTARIA QUINTA MANIZALES, ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOTE A UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, SEGUN PLANO 1 DE 1 QUE SE ANEXA TIENE UN AREA DE 5.480,52 M2 Y LOS SIGUIENTES LINDEROS: ###PARTIENDO DEL PUNTO 2 LOCALIZADO A LA ENTRADA DEL INSTITUTO LA CONSOLATA PARA MISIONES, LINDANDO CON LA FRANJA DE TERRENO COMPRADA POR INVIAS PARA LA AMPLIACION DE LA VIA MANIZALES- MALTERIA, KM 10, SIGUIENDO POR ESTA ENTRADA EN DIRECCION NOR-OESTE, SOBRE LA MARGEN IZQUIERDA EN UNA LONGITUD DE 111,74 MTS HASTA ALEGAR AL PUNTO 2A, DE ESTE PUNTO EN DIRECCION SUROCCIDENTE EN LONGITUD DE 39,10 MTS HASTA EL PUNTO 13A, SITUADO SOBRE LA MARGEN DERECHA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS, DE ESTE PUNTO EN DIRECCION SUROCCIDENTE EN LONGITUD DE 81,8 MTS LINDANDO CON LA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS HASTA EL PUNTO 1, SITUADO EN LA INTERSECCION DE LA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS Y LA FRANJA DE TERRENO VENDIDA A INVIAS, DE ESTE PUNTO EN DIRECCION ORIENTE EN LONGITUD DE 122,81 MTS LINDANDO CON LA FRANJA PROPIEDAD DE INVIAS HASTA EL PUNTO 1, PUNTO DE PARTIDA, EL ANTERIOR LOTE TIENE ACCESO SOBRE LA VIA MANIZALES 4 MALTERIA Y SOBRE LA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS ###

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS - METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

23. - ESCRITURA 2036 DEL 25/10/2016 NOTARIA TRECE 13 DE CALI REGISTRADA EL 4/11/2016 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA EN LIQUIDACION NIT. 8001717138, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-97830.-

3. - ESCRITURA 807 DEL 15/3/1993 NOTARIA 15 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 26/3/1993 POR COMPRAVENTA DE: FLOR MARIA HERNANDEZ DE MARTINEZ, DE: MARIA STELLA HERNANDEZ DE CADENA, DE: MARIA LUDIVIA MENDIGAN PINZON, A: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-97830.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR LA ENEA / LOTE A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integracion y otros)

100 - 223762

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-08-1997 Radicacion: 1997-19198

Doc: ESCRITURA 858 DEL 22-07-1997 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$32.437.500

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO <small>La guarda de la fe pública</small>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
	CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682	Nro Matricula: 100-223764
Pagina 2 TURNO: 2022-100-1-9837	
Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
EESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA Y TRANSITO COFN OCUPACION PERMANENTE SOBRE UNA FRANJA DE 18000 M2. (BF.#45664 30-07-97) AUTORIZADA POR INVAMA OFICIO A 006499 DEL 11-08-97.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA	
A: CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S. A. E.S.P CHEC.	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-03-1999 Radicación: 1999-4142	
Doc: SENTENCIA SIN # DEL 06-08-1997 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$39.006.000	
EESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS IMPOSICION DE SERVIDUMBRE LEGAL DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA (MODIFICADA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES EL 14-07-98) (BF.038275 19-01-99/001312/09-03-99 MLS EXT)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA	
A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS "ECOPETROL"	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-04-2001 Radicación: 2001-6743	
Doc: ESCRITURA 177 DEL 22-03-2001 CUNDINAMARCA - NOTARIA UNICA DE LA CALERA VALOR ACTO: \$0	
EESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CESION DERECHOS DE SERVIDUMBRE SOBRE UNA ZONA DE 15.600 MTS2 CON OTROS PREDIOS IMPUESTA O ADQUIRIDA EN LA ANOTACION 10 (BF.065848/06-04-2001 MLS)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL	
A: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-09-2009 Radicación: 2009-100-6-28161	
Doc: ESCRITURA 996 DEL 18-09-2009 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$100.000	
EESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA VOLUNTARIA, CONTINUA Y PERPETUA EN FAVOR DE LOS PREDIOS CON FOLIOS 100-103857 Y 100-103858 (SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO CON UN AREA DE 1.664 MTS2).	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA NIT# 8001717138 X	
A: C.I. SUPER DE ALIMENTOS S.A.	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-01-2010 Radicación: 2010-100-6-471	
Doc: ESCRITURA 032 DEL 13-01-2010 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0	
EESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION CONTENIDA EN LA E.P. 996 DEL 18/9/2009 DE LA NOT. 2A DE MZLES, EN CUANTO A ADICIONAR PUNTOS EN ALGUNAS CLAUSULAS DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO, EN ESTE Y OTROS PREDIOS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682	Nro Matricula: 100-223764
Pagina 3 TURNO: 2022-100-1-9837	
Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
A: C.I. SUPER DE ALIMENTOS S.A.	X
A: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA	NIT# 8001717138
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-100-6-26080	
Doc: ESCRITURA 2421 DEL 24-08-2017 NOTARIA TREINTA DE BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO CESIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE PETROLERA. CEDE TODOS LOS DERECHOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS, FACULTADES Y OBLIGACIONES CONTENIDOS EN LOS RESPECTIVOS TITULOS DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: TRANSGAS DE OCCIDENTE S. A.	NIT# 8300008537
A: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. ESP - TGI S.A. ESP	NIT# 9001344597
ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-04-2018 Radicación: 2018-100-6-7873	
Doc: ESCRITURA 473 DEL 27-03-2018 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT# 8300538122	X
ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-04-2018 Radicación: 2018-100-6-7873	
Doc: ESCRITURA 473 DEL 27-03-2018 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES	VALOR ACTO: \$100,000
ESPECIFICACION: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA QUE SOPORTA EL LOTE B IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 100-223765	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT# 8300538122	X
ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-04-2018 Radicación: 2018-100-6-7873	
Doc: ESCRITURA 473 DEL 27-03-2018 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES	VALOR ACTO: \$700,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT# 8300538122	X
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.	NIT# 9007884871 X
ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-05-2019 Radicación: 2019-100-6-10609	
Doc: OFICIO SMA 15551 DEL 12-04-2019 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS DE BOGOTA D.C.	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: supernotariado.gov.co

 SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682	Nro Matricula: 100-223764
Pagina 4 TURNO: 2022-100-1-9837	
Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
VALOR ACTO: \$143.570,768	
ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO SOBRE UN ÁREA REQUERIDA DE 483.30 M2	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAE- NIT # 8002158072	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S. - NIT 9007884871	X
ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-100-6-23894	
Doc: RESOLUCION 005161 DEL 23-09-2019 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS- INVIAE DE BOGOTÁ D.C.	
VALOR ACTO: \$0	
ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0450 INICIACIÓN PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA - JUDICIAL SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA DE 483.30 M2	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAE- NIT # 8002158072	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S. - NIT 9007884871	X
ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-10-2020 Radicación: 2020-100-6-14447	
Doc: OFICIO DT CAL 41878 DEL 22-10-2020 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0	
Se cancela anotación No: 11	
ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0842 CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA INICIACIÓN PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAE- NIT # 8002158072	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.	NIT# 9007884871
ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-04-2021 Radicación: 2021-100-6-8446	
Doc: OFICIO 171 DEL 22-04-2021 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0	
ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0419 DEMANDA POR EXPROPIACIÓN RADICADO: 17001310300320210004600	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAE	
	NIT# 8002158072
A: SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL -NIT. 8605313153	
A: SOCIEDAD CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A. E.S.P. - NIT. 8908001286	
A: SUPER DE ALIMENTOS S.A.S. NIT. 8908052674	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.	NIT# 9007884871 X
A: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. ESP - TGI S.A. ESP	NIT# 9001344597
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682

Nro Matricula: 100-223764

Pagina 5 TURNO: 2022-100-1-9837

Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos :

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-100-1-9837

FECHA: 07-02-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERINA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

DESESTIMIENTO DE SOLICITUD DE LICENCIA

EDICTO

CURADURIA 2 MANIZALES
CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

EXPEDIENTE RADICACIÓN 17001-2-160205

**RESOLUCION DE DESISTIMIENTO No. 200167-2016
DE SOLICITUD DE LICENCIA**

**EL CURADOR URBANO NUMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO
DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL
CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1469 de 2010**

CONSIDERANDO:

Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 564/2006, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanismo, construcción, parcelación y demolición, entre otros.

Que ante este despacho se tramita la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Número de radicación:	160205
Fecha de radicación:	Abril 12 del 2016
Solicitante:	INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA EN LIQUID
Nit:	800171713-8
Matrícula inmobiliaria:	100-97830
Ficha catastral	0-01-0014-0428-000
Dirección:	KM 2 VIA AL MAGDALENA
Barrio:	MALTERIA (2)
Objeto:	CONSTRUCCIÓN NUEVA DE 4 BODEGAS CON 13 PARQUEADEROS INTERNOS Y 20 PARQUEADEROS EXTERNOS. LICENCIA DE URBANISMO 220002-2015.

Que INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA EN LIQUID adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077

- Que con fecha Mayo 18 de 2016 se verifico el proyecto arquitectónico quedando aprobado
- Que con fecha Mayo 19 de 2016 se verifico el proyecto estructural quedando aprobado
- Que con fecha Mayo 19 de 2016 se hace el requerimiento de pago del impuesto de delineación urbana y expensas de la curaduría por cargo variable
- Que a la fecha no se han presentado los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y expensas de la curaduría por cargo variable para culminar el trámite de licencia de construcción radicado bajo el número 150256

Dice el artículo.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015:

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 18 de Marzo del 2022

HORA: 2:25:18 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS**, con el radicado; **202100046**, correo electrónico registrado; **areatecnica@lonjacaldas.com**, dirigido al **JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

Archivo Cargado

AVALUO9415CENTROLOGISTICO.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220318142518-RJC-26595

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, marzo 14 de 2022
CA – 092 – 22

Avalúo No. 9415

Señores:
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Señor Juez Geovanny Paz Meza
Ciudad

Respetado Sr. Juez:

En cumplimiento a lo ordenado por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de Manizales, en audiencia del 8 de febrero de 2022, dentro del proceso Verbal Especial- Expropiación Judicial, instaurado por INVIAS contra el Centro Logístico Tesorito SAS y otros, con radicado 17001-31-03-003-2021-00046-00, en la cual el Juez resolvió "... Decretar como prueba de oficio, que los peritos designados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS vuelvan a rendir dictamen pericial para efectos de que determinen el valor de la franja de terreno que se describe en la pretensión primera de la demanda, de tamaño o área 483.30 metros cuadrados, junto con sus mejores, especies y construcciones; pero estableciendo el valor total del bien inmueble del cual se va a disgregar esa franja de terreno y cuánto cuesta los 483.30 metros cuadrados. Se tendrá en cuenta para efectos del avalúo la ubicación de esa franja de terreno, la posible utilidad y la valorización hasta el mes de enero de 2022;" la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS procede a rendir el dictamen pericial en los términos solicitados por el despacho.

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, de un lote de terreno con Matricula Inmobiliaria No.100-223764, de propiedad del Centro Logístico Tesorito S.A.S., localizado en el Corredor Vial Existente Honda – Manizales, Proyecto "Vías para la Equidad", sector San Marcel - Sena, de la ciudad de Manizales, Caldas.

Cordial saludo,


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 9415

**LOTE DE TERRENO MATRICULA INMOBILIARIA NO.100-223764,
DE PROPIEDAD DEL CENTRO LOGÍSTICO TESORITO S.A.S.
MANIZALES - CALDAS**

Solicitante
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Propietario
CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.

Fecha
Marzo 14 de 2022 anexos

	CONTENIDO	Pág.
I.	..... Memoria Descriptiva	3
II.	..... Observaciones	3
1.	..... Información General	4
2.	..... Documentos	7
3.	..... Información jurídica	8
4.	..... Descripción del sector	9
5.	..... Reglamentación Urbanística	11
6.	..... Descripción del inmueble o predio	19
7.	..... Método valuatorio	21
8.	..... Investigación económica indirecta	22
9.	..... Investigación directa	29
10.	..... Cálculos valor del terreno	29
11.	..... Cálculos valor de la construcción	33
12.	..... Cálculos valor especies y cultivos	34
13.	..... Consideraciones Generales	35
14.	..... Resultado de avalúo	38
15.	..... Daño Emergente	40
16.	..... Anexos	43

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles evaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble evaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

II. OBSERVACIONES

- Para la elaboración de este avalúo se trabajó con las áreas requeridas y remanentes consignadas en la ficha predial, suministradas por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20/09/2018.
- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; utilizó el Método Comparativo o de Mercado, se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad, investigación del mercado en el sector y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.
- Para las construcciones se utilizó el Método de Reposición, que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada.
- El valor asignado al predio, de acuerdo con la teoría valuatoria es el de mejor y mayor uso del suelo.

1. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Lote de terreno localizado en suelo urbano del municipio de Manizales, Caldas con sus respectivas construcciones y anexidades.

1.3 OBJETO DE LA VALUACION

En cumplimiento a lo ordenado por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de Manizales, en audiencia del 8 de febrero de 2022, dentro del proceso Verbal Especial-Expropiación Judicial, instaurado por INVIAS contra el Centro Logístico Tesorito SAS y otros, con radicado 17001-31-03-003-2021-00046-00, en la cual el Juez resolvió "... Decretar como prueba de oficio, que los peritos designados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS vuelvan a rendir dictamen pericial para efectos de que determinen el valor de la franja de terreno que se describe en la pretensión primera de la demanda, de tamaño o área 483.30 metros cuadrados, junto con sus mejores, especies y construcciones; pero estableciendo el valor total del bien inmueble del cual se va a disgregar esa franja de terreno y cuánto cuesta los 483.30 metros cuadrados. Se tendrá en cuenta para efectos del avalúo la ubicación de esa franja de terreno, la posible utilidad y la valorización hasta el mes de enero de 2022;" la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS procede a rendir el dictamen pericial en los términos solicitados por el despacho.

1.4 MARCO NORMATIVO

Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Resoluciones 898 y 1044 del IGAC, Ley 1882 de 2018, Normas Técnicas Sectoriales de Valuación expedidas por el ICONTEC, y el R.N.A., por delegación de Ministerio de Desarrollo Económico.

1.5 DEPARTAMENTO

Caldas.

1.6 MUNICIPIO

Manizales.

1.7 SECTOR

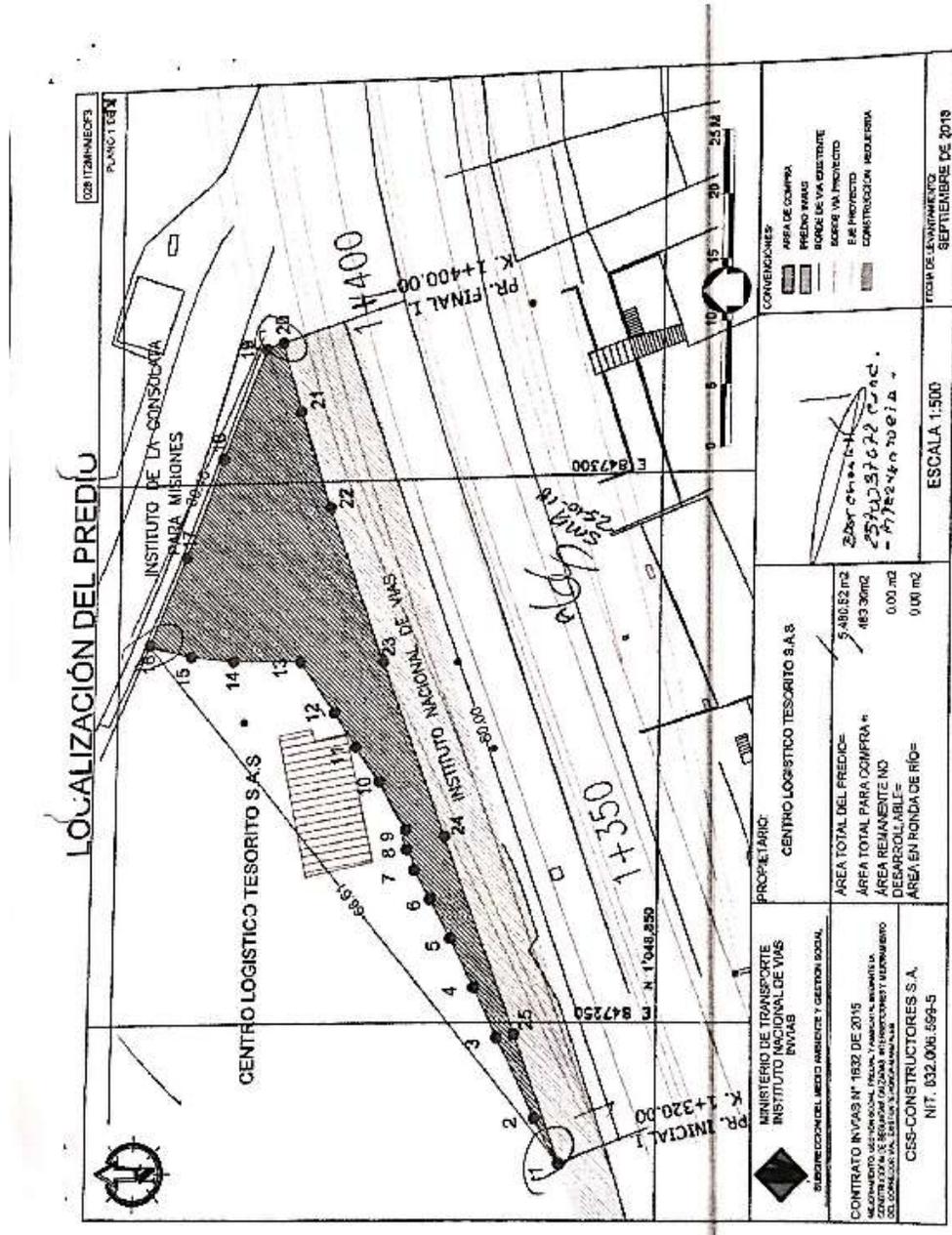
San Marcel – Sena.

1.8 ABSCISADO DE AREA REQUERIDA

Abscisa inicial: PR 1+320,00 - I

Abscisa final: PR 1+400,00 - I

Fuente: Ficha Predial del predio suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha de elaboración 20-09-2018.



Scanned with CamScanner

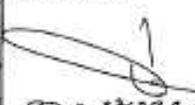
[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
 Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo
 Manizales- Caldas

COORDENADAS DEL PREDIO

028 IT2MHMEQF3
 PLANO 2 DE 2

COORDENADAS AREA REQUERIDA				
Nº	Norte	Este	Longitud	Sentido
1	1048858.71	847237.451	66.61	NORTE
2	1048860.93	847241.404		
3	1048864.44	847248.642		
4	1048866.6	847253.176		
5	1048868.77	847257.706		
6	1048870.69	847261.266		
7	1048872.17	847263.92		
8	1048872.88	847265.789		
9	1048873	847267.585		
10	1048875.54	847272.031		
11	1048877.74	847275.257		
12	1048879.8	847278.51		
13	1048883	847283.29		
14	1048889.29	847283.451		
15	1048893.22	847283.943		
16	1048897.13	847285.061	30.46	ORIENTE
17	1048893.79	847293.211		
18	1048890.47	847302.341		
19	1048886.57	847312.368	80.00	SUR
20	1048885.04	847312.959		
21	1048883.28	847306.605		
22	1048880.44	847297.616		
23	1048875.32	847283.117		
24	1048869.44	847266.952		
25	1048862.88	847248.917		

Abd
SMA
25-10-18

 MINISTERIO DE TRANSPORTES INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS DIRECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y SUSTENTABILIDAD	PROPIETARIO	VAL. ATENCIONARIA  2570-37622 C.C.	CONVENIONES
	CENTRO LOGÍSTICO TESORITO SAS		
CONTRATO INVIAS N° 1632 DE 2015 MEJORAMIENTO SECTOR RURAL, PREDIAL Y AMBIENTAL MEDIANTE LA CONSTRUCCIÓN DE SECTORIA CALADON INTERSECCIONES Y AJUSTAMIENTO DEL CORREDOR VIAL EXISTENTE MANIZALES	AREA TOTAL DEL PREDIO = 5.480,52 m ² AREA TOTAL PARA CONFORMAR = 463,30 m ² AREA PERMANENTE NO DESARROLLABLE = 0,00 m ² AREA EN RONDA DE RÍO = 0,00 m ²	ESCALA 1:500	FECHA DE LEVANTAMIENTO SEPTIEMBRE DE 2018
CBS-CONSTRUCTORES S.A. NIT. 832.096.099-5			

1.9 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Lote de terreno con construcciones, en desuso.

1.10 INFORMACION CATASTRAL

Número predial 00-01-00-00-0014-0911-0-00-00-0000.

Matrícula: 100-223764

Área del terreno: 0 Ha 6.189,32 m2.

Área construida: 0,0 m2.

Avalúo catastral: \$ 7.633.000

Fuente: Certificado Catastral No. 7104-246887-35144-0 del IGAC, expedido el 26 de julio de 2018.

1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO

Marzo 08 de 2022.

1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Marzo 14 de 2022.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

- a) Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.
- b) Concepto de Uso de Suelo No.18-1-0557-CU de la Primera Curaduría Urbana de Manizales, expedido por el ingeniero Leonardo Cortés Cortés, el 25 de octubre de 2018.
- c) Certificado Catastral Nacional No. 7104-246887-35144-0 del IGAC, expedido el 26 de julio de 2018.
- d) Ficha Predial del predio suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20/09/2018.
- e) Plano Predial suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. de septiembre de 2018.
- f) Inventario del predio suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20/09/2018.
- g) Otros.
 - Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
Acuerdo 0958 de 2.017 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales).

NOTA: En cuanto a la documentación base para el informe de este avalúo, la misma corresponde a los documentos suministrado por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., para la elaboración del avalúo No. 8587 del 10 de diciembre del 2018.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S., Nit. 900.788.487-1

Fuente: Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

3.2 TITULO DE ADQUISICION

Modo de adquisición: compraventa, Escritura Pública 473 del 27-03-2018 de la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.

Fuente: Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

No. 100-223764

Fuente: Certificado de Tradición impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

3.4 OBSERVACIONES JURIDICAS

Servidumbres registradas en el Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 100-22764.

Servidumbre de gasoducto y tránsito, sentencia del 06-08-1997, Juzgado 3 Civil del Círculo de Manizales.

Cesión de servidumbre, Escritura Pública 177 de 22-03-2001 Notaría Única de La Calera, Cundinamarca.

Servidumbre de tránsito pasiva, Escritura Pública 996 de 18-09-2009 Notaría Primera de Manizales, Caldas.

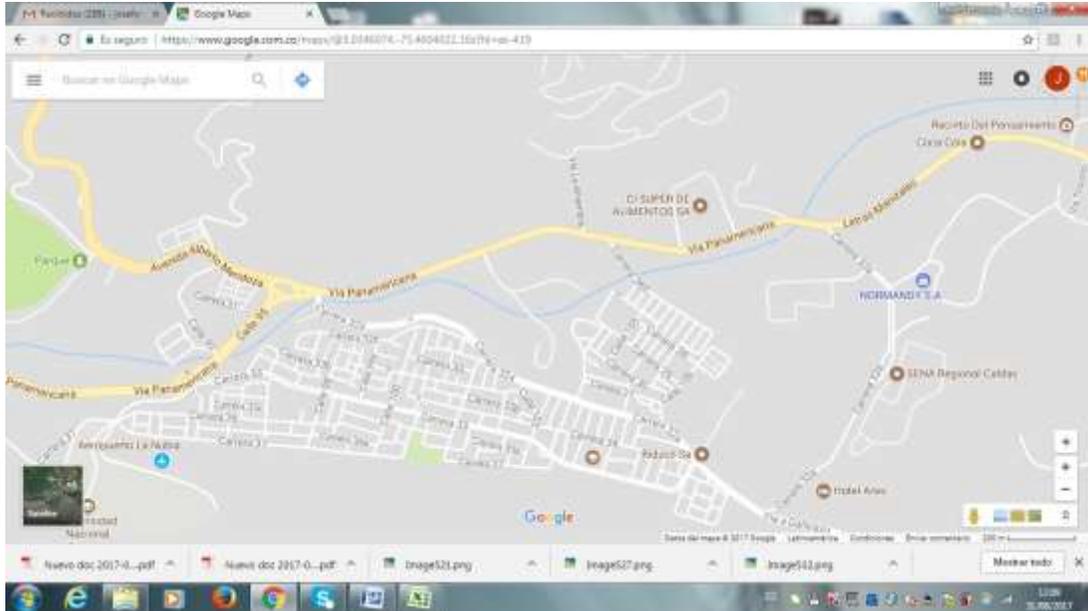
Cesión de servidumbre gasoducto y tránsito, Escritura Pública 2421 de 24-08-2017 Notaría Treinta de Bogotá, Cundinamarca.

Servidumbre de tránsito activa, Escritura Pública 473 de 27-03-2018 Notaría Quinta de Manizales, Caldas.

*Servidumbre de conducción de energía eléctrica y tránsito, Escritura Pública 858 de 22-07-1997 Notaría Única de Villamaría, Caldas.

Fuente: Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria No. 100-223764 impresos el 07 de febrero de 2022, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR



4.1 DELIMITACION DEL SECTOR

Predominan en el sector los usos de industria y vivienda.

En el uso industrial, la tipología de las edificaciones son Bodegas e Infraestructura Industrial, Parque Industrial Juanchito, Parque Industrial Maltería, Parque Industrial de Manizales. Se encuentran algunas industrias de Manizales entre ellas: Sicolsa, Top-Tec, Súper de Alimentos, Herragro, Madeal, Bodegas de Postobón y Coca Cola.

Otras edificaciones como Clínica San Marcel, Centro Comercial San Marcel, Estaciones de Servicio, Colegio La Consolata, se presenta en el sector la vivienda unifamiliar en conjuntos cerrados como Cerros de la Alhambra, Valles de la Alhambra, unifamiliares y multifamiliares en el barrio La Enea, como Bosques de la Enea.

4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Industria, vivienda y comercio

4.3 TOPOGRAFIA

Sector con pendiente medianamente inclinado con pendientes de 3-7%.

4.4 SERVICIOS PUBLICOS

El sector los posee todos a saber: Acueducto, Alcantarillado, Alumbrado Público, Red Telefónica, Red Eléctrica, Red de Gas y Recolección de Basuras.

4.5 VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

Vía al Magdalena.

Vía regional de acceso. Inicia en Maltería - Potro Rojo y termina en la Glorieta San Marcel.

Avenida Alberto Mendoza Hoyos.

Vía arteria principal. Inicia en el Batallón Ayacucho, calle 71 y termina en la Glorieta San Marcel calzadas en ambos sentidos.

Variante Sur.

Vía regional de acceso. Inicia en la Estación Uribe y termina en el Puente La Libertad

4.6 TRANSPORTE

La calidad del servicio es buena, el sector cuenta con rutas de transporte público buses y taxis y privado que garantizan la movilidad hacia cualquier punto de la ciudad, la frecuencia del transporte público en el sector es de 10 minutos aproximadamente.

4.7 VALORIZACION

El sector tiene una valorización creciente de acuerdo a las condiciones actuales del mercado.

4.8 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Clima templado. Temperatura promedio 17°C. Precipitaciones de 1878 mm al año, teniendo como mes seco julio con 81 mm. La altitud media de 2150 m.s.n.m

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



EL PRIMER CURADOR URBANO DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES, LA LEY 400 DE 1997 Y SUS MODIFICACIONES Y EL DECRETO 1077 DE 2015 Y SUS MODIFICATORIOS

CONSIDERANDO:

Que hace trámite ante el Primer Curador Urbano de Manizales la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Solicitud:	CONCEPTO DE USO DEL SUELO
Solicitante:	CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.
Identificación:	NIT 900788487
No. de Radicación:	17001-1-18-0598
Fecha de Radicación:	2018.10.25
Ficha Catastral:	00010000001404280000000000 (Matriz)
Ficha Catastral:	01080000001700020000000000 (Subdivisión)
Matrícula Inmobiliaria:	100-223764
Dirección:	KR 26 108 31
Barrio:	JUANCHITO
Subdivisión del barrio:	MALTERIA

Que se solicitó concepto para desarrollar en el predio antes relacionado la(s) siguiente(s) actividad(es):
"Avalúo Comercial"

CONCEPTUA:

BASE NORMATIVA Y CLASIFICACION GENERAL:

Una vez consultado el Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales - Acuerdo N° 0958 del 02 de agosto de 2017 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales", este despacho se permite informar que el predio relacionado anteriormente se clasifica como se indica a continuación:

1. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:**
 - 1.1. Urbano
2. **SISTEMAS NORMATIVOS:**
 - 2.1. Ambito Normativo N°9. (Planos U-29 y U-32)
 - 2.2. Tratamiento Urbanístico: Desarrollo. (Plano U-30)

DICTAMEN:

USOS DEL SUELO: De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa correspondiente al Ambito Normativo N°9 (Se anexa copia), los usos del suelo y los niveles de impacto permitidos podrían ser los que se relacionan a continuación, siempre y cuando cumplan con los requerimientos específicos establecidos en el Anexo A-3 FICHA NORMA URBANA (Tipologías, Características Y Requerimientos De Los Usos Del Suelo), el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 0958 de 2017.

Página 1 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 85 25 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primercuraduria.com – Portal Web: www.primercuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



USOS PRINCIPALES:

INDUSTRIAL:

INDUSTRIA MEDIANA (IM-3)

Es aquella industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, el cual puede ser compatible con otros usos, pero con restricciones de localización y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental.

INDUSTRIA PESADA (IP-4)

Es aquella industria que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruidos, olores, vibraciones, y otros; por lo tanto, tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

INDUSTRIA ESPECIAL (IE-5)

Es aquella industria cuyos procesos de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente, ocasionando peligros e inconvenientes para la seguridad colectiva; requieren instalaciones aisladas y medidas externas de seguridad.

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES:

VIVIENDA:

VU Vivienda Unifamiliar: Corresponde a edificaciones desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con otros inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

En viviendas existentes se permiten actuaciones urbanísticas siempre y cuando se trate de vivienda unifamiliar. En lotes de hasta 100 m² se permite únicamente una (1) vivienda unifamiliar nueva.

COMERCIO:

COMERCIO MINORISTA BÁSICO (C-1)

Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal. Este grupo de comercio es compatible y complementario con cualquier tipo de uso principal y puede aparecer mezclado con éste en un mismo predio y nivel.

COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LA TIPOLOGÍA C-1 (C-2)

Son los establecimientos destinados al almacenamiento y venta al por mayor de viveres. Se entiende por actividad de comercio mayorista relacionado con la tipología C-1, la actividad de compraventa de viveres cuyo comprador no es consumidor final de la mercancía. La compra con el fin de venderse a otro comerciante o a una empresa que la emplee como materia prima para su transformación en otro producto.

COMERCIO DE USO EVENTUAL (C-3)

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual.

COMERCIO MAYORISTA RELACIONADO CON LA TIPOLOGÍA C-3 (C-4)

Son los establecimientos destinados a la venta al por mayor de comercio relacionado con la tipología C-3.

Página 2 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Se entiende por actividad de comercio mayorista relacionado con la tipología C-3, la actividad de compraventa de mercancías cuyo comprador no es consumidor final de la mercancía. La compra con el fin de venderse a otro comerciante o a una empresa manufacturera que la emplee como materia prima para su transformación en otro producto.

COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO (C-5)

Son los establecimientos comerciales con venta al detal y al por mayor de materiales livianos para la construcción y decoración, de instrumentos y equipo científico, de repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola y de productos avícolas menores. Incluye el alquiler de elementos livianos.

COMERCIO INDUSTRIAL PESADO (C-6)

Son los establecimientos comerciales con venta al por mayor y al detal (con o sin punto de venta), de materiales pesados para la construcción y decoración, de repuestos y accesorios para vehículos automotores y maquinaria agrícola, de insumos agropecuarios y la venta de maquinaria industrial y de construcción sus repuestos y accesorios y materias primas industriales. Incluye alquiler de equipos.

SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS, ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES (C-7)

Son los establecimientos destinados a la venta al detal y al por mayor de víveres y artículos complementarios, personales y para el hogar, además algunos de ellos cuentan con reglamentación interna y áreas comunes para su funcionamiento, cuyo uso es exclusivo para comercio, servicios institucional. Como parte integral de ellos cuentan los parqueaderos, las circulaciones internas, los locales y las áreas de servicios comunes.

AGRUPACIONES COMERCIALES (C-8)

Son las edificaciones temporales que presenten agrupaciones de locales destinados a la venta de artículos diversos que puede disponer de áreas comunes y reglamentación propia para su funcionamiento.

COMERCIO DE RECUPERACIÓN DE MATERIALES (C-9)

Son los establecimientos destinados a la venta de materiales recuperados.

COMERCIO DE ALTO RIESGO COLECTIVO (C-10)

Son los establecimientos destinados al almacenamiento y expendio al por mayor y al detal de municiones o similares, gases, combustible líquido o gaseoso.

COMERCIO DE VEHICULOS Y SALAS DE EXHIBICION (C-11)

Son los establecimientos dedicados a la exhibición y venta de vehículos.

SERVICIOS:

SERVICIOS DE REPARACIÓN PARA EL VEHÍCULO LIVIANO Y MOTOCICLETAS (S-1)

Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de llantería, pintura, montaje de llantas y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga no exceda tres (3) toneladas. Incluye reparación de motocicletas.

SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO (S-2)

Son los establecimientos destinados al servicio de mantenimiento, sin mecánica ni lámina y pintura, diagnóstico y parqueo de los vehículos que no excedan 3 toneladas.

SERVICIOS AL VEHÍCULO PESADO (S-3)

Página 3 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Son los establecimientos destinados a la reparación de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como servicios de letonería, pintura y en general todo lo que implique cambio de accesorios para vehículos automotores cuya capacidad de carga exceda tres (3) toneladas. Este grupo incluye los establecimientos destinados al servicio de diagnóstico, mantenimiento y parqueo.

ESTACIONES DE SERVICIO (S-4)

Establecimiento en el cual se atraen y distribuyen combustibles básicos utilizados para vehículos automotores, los cuales se entregan a partir de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible.

TALLERES DE SERVICIO LIVIANO (S-5)

Son los establecimientos destinados a la reparación (no incluye lámina y pintura) de maquinarias menores como lavadoras y neveras, cerrajerías, equipos de oficina, registradoras, radios, radios, grabadoras, televisores y equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, elementos para la publicidad visual y reparación de prendas de vestir, calzado y enseres, maquinaria agrícola y de construcción.

TALLERES INDUSTRIALES EN ESCALA MEDIA (S-6)

Son los establecimientos destinados a la reparación y reconstrucción de piezas y aditamentos o partes para maquinaria, así como labores exclusivas de soldadura, níquelado, vitricización y cromado y/o actividades similares.

SERVICIOS DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPO INDUSTRIAL (S-7)

Son los establecimientos destinados a la reparación y mantenimiento de equipos de tipo industrial como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares a éstas.

SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-8)

Son los establecimientos destinados a la venta de servicios personales con cubrimiento a nivel de vecindario, barrio, urbano y rural.

SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO (S-9)

Son los establecimientos de esparcimiento público destinados al expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/o al baile al interior del establecimiento.

SERVICIOS HOTELEROS (S-11)

Son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento día a día o por temporadas en unidades habitacionales constituidas por habitaciones, apartamentos, cabañas u otros, ofrecen o no alimentación y un mínimo de servicios básicos y complementarios o accesorios, según su categoría o modalidad.

OFICINAS Y OTROS SERVICIOS (S-12)

Son los espacios destinados a los servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos especializados, actividades económicas e inmobiliarias, en general y/o similares.

SERVICIOS BANCARIOS (S-13)

Son los establecimientos destinados a las actividades bancarias crediticias y/o similares.

SERVICIOS MORTUORIOS (S-14)

Página 4 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 28 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primercuraduria.com – Portal Web: www.primercuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Son los establecimientos destinados al manejo y disposición de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (FUNERARIAS, SALAS DE VELACIÓN y LABORATORIOS DE TANATOPRAXIA y TANATOESTÉTICA, MORGUE O ANFITEATRO); y los establecimientos destinados al manejo del destino final (CEMENTERIOS MUNICIPALES o LOCALES, PARQUES CEMENTERIOS, CEMENTERIOS EN ALTURA, OSARIOS, CEMIZARIOS, HORNOS DE CREMACIÓN, CENTROS DE REDUCCIÓN A CENIZAS POR METODOS ALTERNATIVOS).

JUEGOS DE SUERTE Y AZAR (S-15)

Son aquellos juegos en los cuales, según reglas predeterminadas por la ley y el reglamento, una persona, que actúa en calidad de jugador, realiza una apuesta o paga por el derecho a participar, a otra persona que actúa en calidad de operador, que le ofrece a cambio un premio, en dinero o en especie, el cual ganará si acierta, dados los resultados del juego, no siendo éste previsible con certeza, por estar determinado por la suerte, el azar o la casualidad.

OTROS SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO (S-16)

Son las actividades destinadas a la práctica del ejercicio físico y/o mental, así como de habilidad y destreza que se desarrolle en salones o espacios cerrados, sin consumo de licor (Gimnasios, Bóleras, Salas de Billar, Mesas de Ping Pong, Salas de Atracciones Mecánicas, entre otros similares).

SERVICIOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS (S-17)

Son los espacios abiertos o edificados destinados preferentemente a la práctica del deporte, así como el esparcimiento de espectadores y aficionados (Pistas de patinaje, escuelas de equitación, canchas de tejo, plazas de toros, coliseos, estadios, parques de atracciones, piscinas, hipódromos, canódromos, ecomparques, polideportivos, canchas deportivas, entre otros similares).

SERVICIOS GENERALES DE DEPÓSITO (S-19)

Son los establecimientos destinados a las actividades que prestan servicio exclusivo de almacenamiento y bodegaje.

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS AL TRANSPORTE (S-20)

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (S-21)

Corresponde a las actividades relacionadas tanto con la emisión como con la recepción de señales de radio, televisión y telecomunicaciones que requieren de la instalación de antenas.

HUERTO COMUNITARIO URBANO (S-22)

Se refiere a un espacio situado dentro del área urbana, en el cual se desarrollan actividades relacionadas con el cultivo y manejo de hortalizas, plantas medicinales y otras especies vegetales útiles, en el marco de un manejo ambientalmente sostenible de los cultivos.

SERVICIO DE VIVEROS (S-23)

Este clase comprende la producción de todo tipo de materiales vegetales para plantación, incluidos esquejes, chupones y plántones para la propagación directa de plantas o para crear patrones o pies en los que hacer injertos para plantación posterior.

INSTITUCIONALES:

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 2 (IE-2)

Escuelas de básica primaria, colegios de educación básica integrales o de secundaría.

INSTITUCIONAL EDUCATIVO GRUPO 4 (IE-4)

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas - Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Institucional especializado (Universidades, Centros de Investigación, etc.)

INSTITUCIONAL DE SALUD GRUPO 1 (IS-1)

*Incluye los laboratorios, bancos de sangre, puestos y centros de salud, unidades básicas de atención en salud UBA, unidad primaria de atención en salud UPA, centros de atención ambulatoria CCA.
Incluye las IPS Públicas y/o Privadas, con sus respectivas asdes, en la modalidad ambulatoria y Profesionales independientes.*

INSTITUCIONAL DE SALUD ANIMAL GRUPO 4 (IS-4)

Esta división comprende las actividades de atención médica, cuidado y control para animales en establecimientos agropecuarios, clínicas, hospitales y consultorios veterinarios, guarderías, albergues, criaderos, hogares de paso, centros de adiestramiento, establecimientos de venta, refugios para animales, centros de estética y peluquería para animales, y cualquier otro que cumpla funciones o desarrolle actividades análogas. Estas actividades son realizadas por veterinarios calificados que presten sus servicios en hospitales veterinarios, así como en establecimientos agropecuarios, perreras o a domicilio. Esta división incluye las actividades veterinarias que requieren la utilización de vehículos.

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 1 (ISG-1)

Puestos de Policía, Subestaciones de policía Metropolitanas y centros de atención inmediata CAI's (excepto los CAI's móviles).

INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD GRUPO 2 (ISG-2)

Subestaciones de policía, Cruz Roja, Defensa Civil, Estaciones de Bomberos, Departamento de Policía, Policía Metropolitana, Migración Colombia, Actividades Judiciales de la Fiscalía (Dirección de Fiscalías, CTI), SUJIN.

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 1 (IC-1)

Lo conforman las Casas de la Cultura y las bibliotecas satélite de nivel comunal, Sedes de las Juntas de acción comunal y otros similares.

INSTITUCIONAL CULTURAL GRUPO 2 (IC-2)

Lo conforman los Centros Culturales, Salas de exposiciones, Museos, Salas de Música, Cinemas, Teatros y Bibliotecas.

INSTITUCIONAL DE CULTO (ICR)

Son las edificaciones e instalaciones destinadas la práctica de los diferentes ritos y actividades de carácter ceremonial asociados a creencias religiosas.

INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO (IA-1)

Son aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades de administración del estado como Centros administrativos municipales CAMI's, Sedes de gobierno municipal, departamental y Nacional: gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Palacio Nacional, y las actividades administrativas de la fiscalía.

INDUSTRIAL:

INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL (IDA-1)

Comprende labores de fabricación manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y producción y no requiere de tecnologías especiales.

INDUSTRIA LIVIANA (IL-2)

Es aquella industria donde se elaboran productos de mediano cubrimiento de producción y consumo, el cual es compatible con otros usos sin ocasionar impacto ambiental, ni urbanístico.

Página 6 de 7

Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primercuraduria.com – Portal Web: www.primercuraduria.com – Manizales – Caldas - Colombia

CONCEPTO DE USO DEL SUELO No. 18-1-0557-CU



Nota:

- En aplicación de los numerales 1 y 2 del Comunicado N° 001 de 2012 del 14 de mayo de 2012, emitido por la Secretaría de Planeación y la Secretaría Jurídica del municipio, le informo que el presente concepto no es válido para la apertura y operación de establecimientos abiertos al público de que trata el artículo 3 del Decreto Nacional 1879 de 2008.
- Para establecimientos abiertos al público, se debe solicitar el concepto de uso de suelo, en la Secretaría de Planeación Municipal sin ningún costo.

El presente concepto ha sido dado de conformidad con las normas vigentes al momento de su expedición y es válido hasta que se produzcan decisiones que las modifiquen o sustituyan, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015: tampoco autoriza la ejecución de actuación urbanística alguna, la cual deberá someterse al trámite respectivo para la obtención de licencias urbanísticas de la Sección 1 Capítulo 1 del Título 6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

Dado en Manizales, el 25 de Octubre de 2018

ING. LEONARDO CORTÉS CORTÉS
Primer Curador Urbano

Proyectó: Juan M. Duque
Revisó: Leonardo Cortés

RECIBIDO

Nombre: Jorge Mayan

Cédula: 10229896

Fecha de Recibido: 26 OCT. 2018

Página 7 de 7

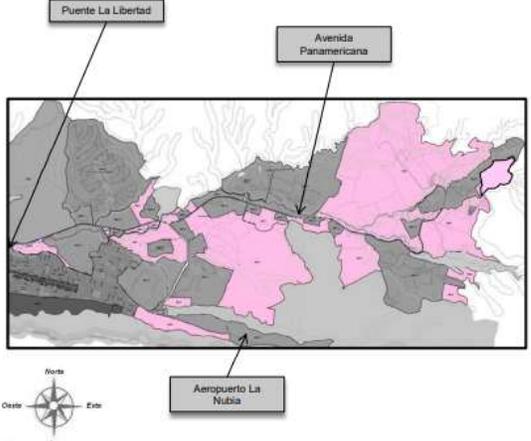
Ingeniero Leonardo Cortés Cortés – Primer Curador Urbano de Manizales
Edificio Don Pedro Oficina 201 – Teléfonos: 884 98 88 – 884 36 80 – 884 65 26 – Celular: 321 700 4352
Email: tramites@primeracuraduria.com – Portal Web: www.primeracuraduria.com – Manizales – Caldas – Colombia

AMBITO NORMATIVO
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
 ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN
 AN 9







AREA DE ACTIVIDAD:
Industrial

TRATAMIENTO:
Desarrollo

BARRIOS:
Ubicado sobre el eje vial de la Avenida Panamericana Via al Magdalena, sector sur-oriental de la ciudad denominado Maltería.

AMENAZA Y RIESGO:
Ver numeral 2.2.3 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO del Componente Urbano del DTS y los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANO, U-4B AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO, U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO (INDICATIVO), U-6 TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS, U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS, U-7A SUELOS DE PROTECCIÓN POR RIESGO NO MITIGABLE, U-8 AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA y U-9 RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO, que forman parte integral del presente Plan.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA:
Ver numeral 2.2.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA del Componente Urbano del DTS y el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA, que forman parte integral del presente Plan.

CONVENCIONES:
 Ambito normativo
 Limite subsectores
 Limite predios

69

USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
IM-3, IP-4, IE-5		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
VU		En viviendas existentes se permiten actuaciones urbanísticas siempre y cuando se trate de vivienda unifamiliar. En lotes de hasta 100 m2 se permite únicamente una (1) vivienda unifamiliar nueva.
C-1	Bajo - Medio	
C-2	Medio - Alto	
C-3	Bajo-Medio-Alto	
C-4	Medio-Alto	
C-5	Bajo - Medio	
C-6	Alto	
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
C-9	Medio-Alto	
C-10	Alto	
C-11	Alto	
S-1	Medio-Alto	
S-2	Alto	
S-3	Alto	
S-4	Alto	
S-5	Medio	
S-6	Alto	
S-7	Alto	
S-8	Bajo - Medio - Alto	Requiere insonorización
S-9	Medio-Alto	Únicamente se permiten los usos hoteleros ya establecidos, y los usos nuevos como complemento a los servicios de transporte.
S-11	Alto	
S-12	Bajo - Medio - Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio - Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-19	Medio - Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se asocian al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-22	Medio	
S-23	Bajo	
IE-2	Bajo - Medio - Alto	Solo se permite en predios con uso establecido.
IE-4	Alto	Solo se permite en predios con uso establecido.
IS-1	Medio - Alto	
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISQ-1	Bajo - Medio	Requiere edificación especializada
ISQ-2	Alto	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
IGR	Medio-Alto	
IA-1	Medio-Alto	Requiere insonorización
IAA-1	Bajo	
IAA-2	Medio	

OBSERVACIONES GENERALES

- * Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permisibles, se entienden como usos prohibidos.
- * Todas las construcciones nuevas a realizarse dentro de este ámbito normativo deben acogerse a lo que trata la Ley 1226/2008 y el Decreto 2975 de 2010.
- * Los usos autorizados en la presente Ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos en cada uno de los Planos de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 9

70

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACION

El lote de terreno, ubicado en el sector San Marcel - Sena, sobre la vía al Magdalena que comunica a las ciudades de Manizales y Bogotá, en un lote esquinero de forma irregular, inmediato al acceso del Colegio La Consolata.



Fuente: Consulta Cartografía Temática POT Urbano 2017-2031. Localización inmueble.

6.2 AREA DEL TERRENO

Lote de terreno con un área de 5.480,52 m², según Matricula Inmobiliaria No. 100-223764.

ÁREAS		
TOTAL DEL PREDIO:	5.480,52	m ²
TOTAL PARA COMPRA:	483,30	m ²
REQUERIDA POR DISEÑO GEOMÉ.:	483,30	m ²
REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00	m ²
EN ZONA DE CARRETERA.:	0,00	m ²
EN RONDA DE RÍO:	0,00	m ²
CONSTRUIDA	79,00	m ²

Fuente: Ficha técnica del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A. con fecha 20-09-2018.

6.3 LINDEROS

LINDEROS DEL AREA PARA COMPRA		
LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE	CENTRO LOGISTICO TESORITO SAS (mismo predio) (1-16)	66,61 M
ORIENTE	INSTITUTO LA CONSOLATA PARA MISIONES (16-20)	30,46 M
SUR	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS (20-1)	80,00 M
OCCIDENTE		

Los linderos se hallan en la Escritura Pública 473, de 2018-03-27 de la Notaría Quinta del Círculo de Manizales.

Fuente: Ficha del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A, con fecha 20-09-2018.

6.4 COORDENADAS GEOGRAFICAS

Latitud: 5°02'12.3" N
 Longitud: 75°27'16.0" W

Fuente: Ficha del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-2018.

6.5 VIAS DE ACCESO AL PREDIO

Vía Panamericana Manizales - Bogotá.
 Avenida Alberto Mendoza Hoyos – Potro Rojo.

6.6 SERVICIOS PUBLICOS

El lote de terreno cuenta con conexión de servicios públicos.

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS O MEJORAS REQUERIDAS

AREAS DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS			
No.	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	Cerco en madera de 4 hiladas	58.40	ml
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	20.00	m2
3	Trincho en guadua en mal estado	3.00	ml
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	31.39	ml
5	Vivienda de un solo piso construída en mampostería sin confinamiento.	79.00	m2

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-18.

6.8 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS			
No.	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	Cerco en madera de 4 hiladas	58.40	ml
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	20.00	m2
3	Trincho en guadua en mal estado	3.00	ml
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	31.39	ml
5	Vivienda de un solo piso construida en mampostería sin confinamiento la cual presenta leves agrietamientos, paredes internas y externas pintadas, piso en mortero, estructura de techo en madera, teja tipo española en muy mal estado, ventanas en estructura de madera, puertas en madera, cocina con mesón en concreto sin enchape con piso en concreto terminado con material, baño con sanitario y lavamanos paredes revocadas piso en concreto, patio con lavadero con parte de piso en mortero y otra parte en tierra, huerta de 1x1,5 m.	79.00	m2

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-18.

NOTA: Se identifica en la visita de campo que la construcción No. 5 cuenta con la cubierta en teja de barro.

6.9 CULTIVOS Y ESPECIES

No.	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
1.	arbusto San joaquin	12	Und

Fuente: Ficha Predial del inmueble suministrada por C.S.S. CONSTRUCTORES S.A., con fecha 20-09-18.

7. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha analizado el método de comparación o de mercado, de acuerdo con lo establecido por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complementen:

“ARTÍCULO 1º- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

“ARTÍCULO 3º.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno”.

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Para la determinación del valor comercial del terreno sin afectaciones, se realizó una investigación de mercado inmobiliario en el sector sobre ofertas de predios comparables o similares, teniendo en cuenta el Método de Comparación o de Mercado (Artículo 1º de la Resolución 620 del 2.008 del IGAC) y se encontraron las siguientes ofertas de lotes de terreno en el sector.

No.	Sector	Telefono	Observaciones	Fuente	Código del inmueble	Valor Pedido	Area m2	Valor m2	FOTOGRAFIA
1	MALTERIA	3214693091	Lote comercial para uso para plantas de abastecimiento, estaciones de servicio y para recibo de almacenamiento, el área es de 3.862m2.	Finca Raiz - C&C Inversiones Inmobiliarias	6093621	1.150.000.000	3.862	\$ 297.773	
2	MALTERIA	3206358000	Lte industrial zona Malteria. Sobre la vía principal (Vía al Magdalena). Servicios publicos de agua y enérgia. Ideal para desarrollo de centro logístico.	Finca Raiz - Administra Bienes Raices	3221046	9.000.000.000	30.040	\$ 299.601	
3	MALTERIA	3122092858	Lote en Malteria a borde de carretera, cuenta uso de suelos industrial y una muy buena ubicación excelente ubicación.	Finca Raiz - Inmobiliaria Lucia Prada	3094226	3.600.000.000	12.643	\$ 333.893	
4	JUANCHITO	3122092858	Lote ubicado en sector de alto crecimiento industrial, área 2.452 m2, 63 m2 de frente, vía Manizales Malteria cerca Al recinto del pensamiento, estaciones de servicio, bodegas, zona muy comercial. Uso de suelo aprobado para industrial, certificado de norma para bodegas.	Finca Raiz - Inmobiliaria Lucia Prada	5960510	800.000.000	2.452	\$ 326.264	
5	MALTERIA	3113387966	FRENTE A LA LICORERA, TIENE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA BODEGA Y COMERCIO	CESAR PULECIO CAMPO	INFO CAMPO	12.900.000.000	30.000	\$ 430.000	
6	MALTERIA	6068840866	Amplio lote es el sector industrial de la ciudad, excelente para desarrollar un buen proyecto. Muy buen acceso a transporte comercial, lote semiplano, el sector cuenta con agua, luz y gas.	Finca Raiz- Inmobiliaria Gomez Chaljub	6924057	850.000.000	2.530	\$ 335.968	

OFERTA No. 1

Lote en Venta
Manizales Malteria

\$ 1.150.000.000

Usado



2/4

 3.862,00 m ²	 Sin especificar	 Sin especificar	 Sin especificar
---	---	---	---

[Comparar](#) [Ver teléfono](#) [WhatsApp](#) [Ubicación](#)

Area privada: 3.862,00 m ²	Area: 3.862,00 m ²	Precio m²: 297.773/m ²
Estrato: 3	Estado: Bueno	Antigüedad: 16 a 30 años
Sector: Ver Mapa		

[Ver otros inmuebles de C & C Inversiones Inmobiliarias](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6093621

Ubicación del inmueble



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA N° 2

Lote en Venta
Manizales Maltería

\$ 9.000.000.000

Favoritos.
Usado



3,04 Ha Sin especificar Sin especificar Sin especificar

Comparar Ver teléfono WhatsApp Ubicación

Area: 3,04 Ha
Sector: [Ver Mapa](#)

Precio m²: 295.829/m²

Estrato: Campestre

[Ver otros inmuebles de Administra Bienes Raices SAS](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 3221046

Ubicación del inmueble



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA N° 3

Lote en Venta
Manizales Maltería

\$ 3.600.000.000
Favoritos
Usado



1/5

1,20 Ha	Sin especificar	Sin especificar	Sin especificar
Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
Area privada: 12.000,00 m ²	Area: 1,20 Ha	Precio m²: 300.000/m ²	Sector: Ver Mapa
Estrato: 4	Estado: Excelente		

[Ver otros Inmuebles de Inmobiliaria Lucia Prada](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 3094226

Ubicación del inmueble



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA No. 4

Lote en Venta
Manizales juanchito

\$ 800.000.000

♥ Favoritos

Usado



2.452,00 m ²	Sin especificar	Sin especificar	Sin especificar
Ver Video			
Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
Área: 2.452,00 m ²	Precio m ² : 326.264/m ²	Estrato: 4	
Sector: Ver Mapa			

[Ver otros inmuebles de Inmobiliaria Lucia Prada](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5960510



[Avaluo No. 9415 Centro Logístico Tesorito SAS](#)
[Corredor Vial Existente Honda – Manizales Sector Puente La Libertad – Potro Rojo](#)
[Manizales- Caldas](#)

OFERTA N° 5

INFORMACION TOMADA EN CAMPO

UBICADA EN MALTERIA FRENTE A LA INDUSTRIA LICORERA DE CALDAS TIENE DISEÑO ARQUITECTONICO PARA BODEGA Y COMERCIO.

TELEFONO 311 3387966 CESAR PULECIO CAMPO.



OFERTA No. 6



Descripción general

Amplio lote en sector industrial de la ciudad cuenta con 2.530 mt2, excelente para desarrollar un proyecto, muy buen acceso a transporte comercial, es un lote semiplano, el sector cuenta con gas, luz y agua. Nota: las areas son aproximadas .

[Leer más](#) ▾



Área construída
2.530 m²



Área privada
2.530 m²



Estrato
3



Antigüedad
16 a 30 años



Administración
No definida



Precio m²
\$ 335.968,38*m²

Código Finca Raíz 6924057

Ubicación del inmueble



8.2 DEPURACION DEL MERCADO

Se realizó una depuración de los datos encontrados, para poder llegar a un valor acorde con el mercado, mediante el cual se determinó que las ofertas más comparables o similares, al inmueble objeto de avalúo son las siguientes, lo anterior teniendo en cuenta las condiciones particulares del inmueble objeto de estudio.

ESTUDIO DE MERCADO LOTES																
No.	Sector	Telefono	Observaciones	Fuente	Código del inmueble	Valor Pedido	% de negociación	Valor final	Area m2	FAJADE PROTECCION HIDRAULICA	VALOR DE CAUCES	VALOR DEL SUELO CON AFECTACION	AREA SUELO UTIL SUELO UTIL	VALOR SUELO UTIL	Valor m2	FOTOGRAFIA
1	MALTERIA	3206358000	Lote industrial zona Maltería. Sobre la vía principal (Vía al Magdalena). Servicios públicos de agua y energía. Ideal para desarrollo de centro logístico.	Finca Raíz - Administradora Bienes Raíces	3221046	9.000.000.000	5%	8.550.000.000	30.040	6.089	100.000	608.900.000	23.951	7.941.100.000	\$ 331.556	
2	MALTERIA	3122092858	Lote en Maltería a borde de carretera, cuenta uso de suelos industrial y una muy buena ubicación excelente ubicación.	Finca Raíz - Inmobiliaria Lucía Prada	3094226	3.600.000.000	5%	3.420.000.000	12.643	3.426	100.000	342.600.000	9.217	3.077.400.000	\$ 333.893	
3	JUANCHITO	3122092858	Lote ubicado en sector de alto crecimiento industrial, área 2.452 m2, 63 m2 de frente, vía Manizales Maltería cerca Al recinto del pensamiento, estaciones de servicio, bodegas, zona muy comercial. Uso de suelo aprobado para industrial, certificado de norma para bodegas.	Finca Raíz - Inmobiliaria Lucía Prada	5960510	850.000.000	5%	807.500.000	2.452	-	-	-	-	807.500.000	\$ 346.656	
4	MALTERIA	6068840866	Amplio lote es el sector industrial de la ciudad, excelente para desarrollar un buen proyecto. Muy buen acceso a transporte comercial, lote semiplano, el sector cuenta con agua, luz y gas.	Finca Raíz - Inmobiliaria Chaljub	6924057	850.000.000	5%	807.500.000	2.530	-	-	-	-	807.500.000	\$ 335.968	

9. INVESTIGACION DIRECTA (ENCUESTAS)

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA).

No Aplica.

10. CALCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1 PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS (INVESTIGACION DIRECTA)

Se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas encontradas en el sector siendo estas las mencionadas en el numeral 8.2 de este informe.

PROMEDIO	\$ 337.018
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 6.673
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	1,98%
LIMITE SUPERIOR	\$ 343.691
LIMITE INFERIOR	\$ 330.345

De acuerdo con lo consignado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a estas muestras.

VALOR ADOPTADO: \$ 337.018,00/M2

10.2 ANALISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del Valor Comercial los siguientes aspectos particulares:

- El lote de terreno de la presente valuación, corresponde a una parte del predio, requerido para la ampliación de una vía nacional, de 80 M de largo, por 6 M de ancho, en zona de retiro de vía.
- La localización general y específica del inmueble en la ciudad de Manizales al borde de la Vía al Magdalena, vía nacional de alto tráfico vehicular.
- Las condiciones de acceso al sector con rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura.
- La infraestructura urbana del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica, acceso y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.
- El uso del suelo establecido en el POT de la Ciudad de Manizales.

10.3 VALORACIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN

No aplica.

10.4 VALORES DEL TERRENO

A continuación los peritos evaluadores presentan dos alternativas para la valoración del terreno, del predio objeto de avalúo:

- **ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.**
- **ALTERNATIVA No.2 ACTUALIZAR, CON EL INDICE DE VALORACION PREDIAL (IVP), EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2018**

ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.

De acuerdo con la solicitud realizada por el **Juzgado Tercero Civil de Circuito**, los peritos evaluadores procedieron a realizar el Estudio del Mercado actual en el sector, siguiendo los lineamientos de la Resolución 620 del IGAC, el cual arrojó un valor promedio de **\$ 337.018 M2.** (Ver numeral 10, 29 de este informe).

Cabe anotar que las áreas que aparecen en los siguientes cuadros de valoración fueron tomadas de la Ficha Predial suministrada por la Concesión CCS CONSTRUCTORES:

VALORACIÓN DEL AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2

VALORACION TOTAL TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area total	5.480,52	\$ 337.018	\$ 1.847.033.889
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 1.847.033.889

SON: MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALORACION DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2

VALORACION FRANJA DE TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area requerida	483,30	\$ 337.018	\$ 162.880.799
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 162.880.799

SON: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE.

ALTERNATIVA No.2 ACTUALIZAR, CON EL INDICE DE VALORACION PREDIAL (IVP), EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2018.

El IVP mide la variación en el valor de los bienes inmuebles con destino económico. Se calcula con el promedio de las variaciones de los valores comerciales reportados en una muestra seleccionada de predios.

Este indicador lo publica del **DANE** para las ciudades capitales de los Departamentos.

En este caso desde diciembre de 2018, fecha del avalúo anterior a enero de 2022, tal como lo solicita el dictamen pericial.

DANE INDICE DE VALORACION PREDIAL MANIZALES	
AÑO	PORCENTAJE
2019	5,26
2020	4,50
2021	4,94

En el avalúo No.8587 realizado el 10 de diciembre del 2018, se calculó el valor del terreno con un valor de \$ 240.000 M2, valor al cual se le aplica el IVP del año 2.019, 2.020 y 2.021

IVP		
2019	2020	2021
1,0526	1,045	1,0494

VALOR TERRENO DICIEMBRE 2018	\$ 240.000	M2
VALOR TERRENO A ENERO 2022	\$ 277.033,29	M2

VALOR DEL TERRENO A ENERO 2022: \$277.033 M2.

VALORACIÓN DEL AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2

VALORACION TOTAL TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area total	5.480,52	\$ 277.033	\$ 1.518.284.897
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 1.518.284.897

SON: MIL QUINIENTOS DIEZ Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.

VALORACION DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2

VALORACION FRANJA DE TERRENO			
ITEM	AREA m2	VALOR m2	VALOR TOTAL
Area requerida	483,30	\$ 277.033	\$ 133.890.049
VALOR TOTAL TERRENO			\$ 133.890.049

SON: CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

10.5 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 14 de marzo de 2022.

10.6 EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica.

11. CALCULOS VALOR DE LA CONSTRUCCION

11.1 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Se utilizó el Método de Costo de Reposición que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, a partir de un presupuesto puntual.

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por resolución reglamentaria No. 620 del 23 de Octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para los ítems, se realizaron análisis de precios unitarios, posteriormente se depreciaron de acuerdo a la edad, estado y conservación observados el día de la visita al predio. Ver anexos APU.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS				
No.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR REPOSICION
1	Cerco en madera de 4 hiladas	ml	58,40	\$ 21.150
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	m2	20,00	\$ 74.500
3	Trincho en guadua en mal estado	ml	3,00	\$ 18.100
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	ml	31,39	\$ 37.350
5	Vivienda de un solo piso construída en mampostería sin confinamiento la cual presenta leves agrietamientos, paredes internas y externas pintadas, piso en mortero, estructura de techo en madera, teja tipo española en muy mal estado, ventanas en estructura de madera, puertas en madera, cocina con mesón en concreto sin enchape con piso en concreto terminado con material, baño con sanitario y lavamanos paredes revocadas piso en concreto, patio con lavadero con parte de piso en mortero y otra parte en tierra, huerta de 1x1,5 m.	m2	79,00	\$ 924.038

11.2 DEPRECIACION (FITTO Y CORVINNI)

La depreciación se realizó al total del presupuesto individual de cada ítem.

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C-1	11	12	91,67%	3	90,07%	\$ 21.150	\$19.049	\$2.101	\$ 2.000
C-2	23	50	46,00%	4	68,43%	\$ 74.500	\$50.983	\$23.517	\$ 23.500
C-3	11	12	91,67%	4	93,85%	\$ 18.100	\$16.988	\$1.112	\$ 1.200
C-4	5	20	25,00%	2	17,76%	\$ 37.350	\$6.632	\$30.718	\$ 31.000
C-5	42	70	60,00%	3,5	65,13%	\$ 924.038	\$601.780	\$322.258	\$ 322.000

11.3 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES O MEJORAS REQUERIDAS					
No.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
1	Cerco en madera de 4 hiladas	ml	58,40	\$ 2.000	\$ 116.800
2	Camino en adoquín de concreto prefabricado	m2	20,00	\$ 23.500	\$ 470.000
3	Trincho en guadua en mal estado	ml	3,00	\$ 1.200	\$ 3.600
4	Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas	ml	31,39	\$ 31.000	\$ 973.090
5	Vivienda de un solo piso construída en mampostería sin confinamiento la cual presenta leves agrietamientos, paredes internas y externas pintadas, piso en mortero, estructura de techo en madera, teja tipo española en muy mal estado, ventanas en estructura de madera, puertas en madera, cocina con mesón en concreto sin enchape con piso en concreto terminado con material, baño con sanitario y lavamanos paredes revocadas piso en concreto, patio con lavadero con parte de piso en mortero y otra parte en tierra, huerta de 1x1,5 m.	m2	79,00	\$ 332.000	\$ 26.228.000
VALOR CONSTRUCCIONES					\$ 27.791.490

SON EN TOTAL: VENTISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

12. CALCULOS VALOR DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

12.1 SOPORTES DE VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Se consultó base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la cual consiste en un listado de diferentes especies arbóreas, con sus correspondientes valores, es producto de la investigación en las diferentes entidades públicas que manejan los temas de reforestación y ambiental, además de indagar con diferentes viveros de la región.

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS realizó un registro de valores unitarios de cultivos de carácter permanente, semipermanente y transitorio, la cual fue sometida a comité de avalúos.

Los valores que no figuran en la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas fueron consultados con el Ingeniero Agrónomo Marco Villegas, celular 3146315684.

VALORACION CULTIVOS Y ESPECIES				
ITEM	UN	CANTIDAD	VALOR	VALOR TOTAL
Arbusto San Joaquín	un	12	\$ 35.389	\$ 424.668
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$ 424.668

SON: CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se trata de un lote de terreno con Matricula Inmobiliaria No.100-223764, de propiedad del Centro Logístico Tesorito S.A.S., localizado en el Corredor Vial Existente Honda – Manizales, Proyecto “Vías para la Equidad”, sector San Marcel - Sena, de la ciudad de Manizales, Caldas.

En cumplimiento a lo ordenado por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** de Manizales, en audiencia del 8 de febrero de 2022, dentro del proceso Verbal Especial- Expropiación Judicial, instaurado por INVIAS contra el Centro Logístico Tesorito SAS y otros, ...” la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS procede a rendir el dictamen pericial en los términos solicitados por el despacho.

Queremos ser reiterativos en que el predio objeto de avalúo fue adquirido por el propietario según Escritura Publica No. 473 del 27 de Marzo de 2018, de la Notaria Quinta de Manizales, y que nueve meses después fue realizado por parte de La Lonja de Propiedad raíz de Caldas el avalúo No. 8587 con fecha 10 de Diciembre de 2.018, el cual se le asignó un valor comercial, ajustado a las transacciones reales realizadas por el INVIAS sobre la misma vía.

- Valor de adquisición según EP No. 473 del 27 marzo de 2018, Notaría Quinta de Manizales:
Área: 5480,52 M2
Valor compra: \$700.000.000
Valor m2: \$ 127.725,00/M2
- Valor m2 Avalúo 8587 realizado por Lonja de Propiedad Raíz de Caldas el 10 de diciembre de 2018: \$ 240.000,00/M2

Un mayor valor comercial del inmueble, se hubiera incurrido en una lesión enorme y un detrimento patrimonial al Estado.

En cuanto a la licencia de urbanismo el avalúo se realizó teniendo en cuenta el predio como una sola unidad catastral, identificado con matrícula inmobiliaria 100-223764, el desenglobe de los cuatro lotes no se cumplió, existe el Plano 1 Loteo, bodegas industriales San Felipe, febrero 2015, licencia de urbanismo 220002 2015 Curaduría Urbana No. 2.

Es de anotar que, en el año 2016, se había otorgado al mismo predio una licencia de construcción, para realizar dentro del mismo lote, cuatro bodegas con 13 parqueaderos internos y 20 parqueaderos externos, teniendo en cuenta la licencia de urbanismo 220002-2015; licencia de construcción que fue desistida por parte del propietario.

Resolución de desistimiento de Licencia de Construcción No. 200167-2016 Curaduría 2 de Manizales, expediente de radicación 17001-2-160205.

Fecha de radicación abril 12 de 2016

Solicitante Inversiones El Paraíso Ltda.en liquidación.

Se adjunta documento.

Para dar cumplimiento a la solicitud del Juzgado Tercero de Manizales, es importante anotar, que para llegar a un valor actualizado y valorizado a Enero de 2022, se debe tener en cuenta lo establecido en el Artículo 61 y especialmente en los Parágrafos Primero y Segundo de la Ley 388 de 1997, que al respecto señala expresamente lo siguiente para los procesos de expropiación:

El Artículo 61 de la Ley 388 de 1.997, a la letra dice:

“ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a.de 1989: El precio de adquisición ser igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinara teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica”.

PARAGRAFO 1: Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontara, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

PARAGRAFO 2: Para todos los efectos de que trata la presente Ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisaran los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte”.

Así mismo, el decreto 1420 del 24 de julio de 1.998, reglamentario de la Ley 388 de 1.997, expresa en su Artículo 8:

“Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración”.

Ademas el citado Decreto establece en su Artículo 17

“Artículo 17º.- Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º.- Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º.- El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación”.

La Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, y por ordenamiento del Decreto 1420 de 1.998, antes enunciado, establece en el artículo 6 Numeral 3:

“Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente”.

La misma Resolución 620 del IGAC en su Artículo 21 dispone:

“Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. “Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación”.

Como se demuestra en las anteriores consideraciones, para el avalúo del lote de terreno no se debe tener en cuenta la valorización que pueda tener un predio por causa de la construcción de la obra.

14. RESULTADOS DE AVALÚO

ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

VALOR TOTAL DEL AVALUO - AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2 INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES

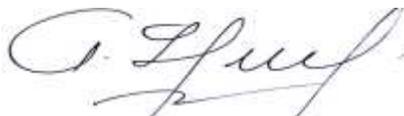
VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1.847.033.889
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 1.875.250.047

SON EN TOTAL: MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUARENTA Y SIETE PESOS MONEDA CIORRIENTE.

VALOR TOTAL DEL AVALUO - DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2 INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 162.880.799
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 191.096.957

SON EN TOTAL: CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.



GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal



JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador R.A.A. 10236586



MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, marzo 14 de 2022

ALTERNATIVA No.2 ACTUALIZAR CON EL INDICE DE VALORACION PREDIAL EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2.018

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde aplicando el IVP, y trayendo los valores actualizados a precios de hoy.

**VALOR TOTAL DEL AVALUO - AREA TOTAL DEL PREDIO 5.480,52 M2
INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES**

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 1.518.284.897
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 1.546.501.055

SON EN TOTAL: MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS UN MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE.

**VALOR TOTAL DEL AVALUO - DEL AREA REQUERIDA POR INVIAS 483,30 M2
INCLUYENDO TERRENO, CONSTRUCCIONES, Y ESPECIES**

VALOR TOTAL DEL AVALUO DE TODO EL PREDIO	
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 133.890.049
VALOR CONSTRUCCIONES REQUERIDAS	\$ 27.791.490
VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	\$ 424.668
TOTAL AVALUO	\$ 162.106.207

SON EN TOTAL: CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal


JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador R.A.A. 10236586


MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, marzo 14 de 2022

15. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

El daño emergente y lucro cesante se calcularon según lo establecido en el artículo 17 y 18 de la Resolución 898 de agosto de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 5 de la Resolución 1044 de septiembre de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE				
RESOLUCIÓN 898 1044 DE 2014 DEL IGAC				
ITEM	DESCRIPCION	Aplica	No Aplica	Anexos
Artículo 17 - Daño Emergente				
1	Notariado y Registro	X		
2	Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de bienes muebles		X	
3	Desconexión de servicios públicos		X	
4	Arrendamientos y/o almacenamiento provisional		X	
5	Impuesto predial		X	
6	Adecuaciones de áreas remanentes		X	
7	Perjuicios derivados de la terminación de contratos		X	
Artículo 17 - Lucro Cesante				
1	Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición		X	
2	Perdida de utilidad por otras actividades económicas		X	

a. NOTARIADO Y REGISTRO

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registró entre otros a los siguientes trámites:

- Escritura Pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

ALTERNATIVA No.1 ESTUDIO DE MERCADO ACTUAL EN EL SECTOR.

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	FMI No. 100-223764	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	191.096.957
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 296.200	\$ 296.200
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 205.000	\$ 205.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 30.750	\$ 30.750
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 105.000	\$ 105.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 670.050	\$ 670.050
IVA 19%		\$ 254.619
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 8.075	\$ 8.075
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 8.075	\$ 8.075
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 1.627.020
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 477.742	\$ 477.742
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 59.750	\$ 59.750
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 369.295	\$ 369.295
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 21.100	\$ 21.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 15.856	\$ 15.856
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 1.916.286
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 3.543.306
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.

**ALTERNATIVA No.2 TRAER A VALOR PRESENTE CON EL INDICE DE VALORACION
PREDIAL EL AVALUO No. 8587 DE DICIEMBRE DE 2.018**

ANEXO DAÑO EMERGENTE POR CONCEPTO DE GASTOS POR NOTARIADO Y REGISTRO		
PREDIO No.	FMI No. 100-223764	
VALOR BASE LIQUIDACIÓN	\$	162.106.207
CONCEPTO	COMPRADOR	VENDEDOR
DERECHO NOTARIAL		
DERECHOS NOTARIALES (COMPRAVENTA)	\$ 251.265	\$ 251.265
ACTO SIN CUANTÍA (DECLARACIÓN PARTE RESTANTE)	\$ 33.100	\$ 33.100
COPIA ORIGINAL (Promedio 100 hojas)	\$ 205.000	\$ 205.000
COPIAS PROTOCOLO (Promedio 15 hojas)	\$ 30.750	\$ 30.750
AUTENTICACIÓN DE COPIAS	\$ 105.000	\$ 105.000
SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL	\$ 625.115	\$ 625.115
IVA 19%		\$ 237.544
RECAUDO FONDO ESPECIAL NOTARIADO	\$ 8.075	\$ 8.075
RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 8.075	\$ 8.075
TOTAL DERECHO NOTARIAL		\$ 1.520.073
DERECHO DE REGISTRO		
BOLETA DE RENTAS	\$ 405.266	\$ 405.266
BOLETA DE RENTAS OTRAS CUANTÍAS	\$ 59.750	\$ 59.750
DERECHO REGISTRO ACTO CON CUANTÍA	\$ 313.270	\$ 313.270
DERECHO REGISTRO OTRAS CON CUANTÍAS	\$ 21.100	\$ 21.100
REPRODUCCIÓN DE SELLOS	\$ 6.000	\$ 6.000
CERTIFICADO DE LIBERTAD	\$ 16.800	
SISTEMATIZACIÓN	\$ 13.615	\$ 13.615
TOTAL DERECHO REGISTRAL		\$ 1.654.801
TOTAL DERECHOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		\$ 3.174.874
NOTA: El valor es aproximado, toda vez que el mismo puede cambiar debido al número de hojas, anexos y copias de cada escritura pública.		

SON EN TOTAL: TRES MILLONE CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE.

**16. DOCUMENTACION O INFORMACION ANEXA
ANEXO FOTOGRAFICO**



VISTA DEL SECTOR Y AREA REQUERIDA



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



REDES ELECTRICAS EN PREDIO



CERCO EN MADERA



FACHADA PRINCIPAL VIVIENDA

ANEXO APU DE CONSTRUCCIONES

Construcción Vivienda

PRESUPUESTO VIVIENDA						
ÍTEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL	VR. CAPÍTULO
1	PRELIMINARES					\$ 1.014.790
1.01	Rocería y limpieza	m2	100	\$ 1.726	\$ 172.600	
1.02	Localización y replanteo	m2	90	\$ 2.055	\$ 184.950	
1.03	Descapote y nivelación manual del terreno a -0,20 m	m3	15	\$ 20.016	\$ 300.240	
1.05	Instalación provisional de acueducto	mes	3	\$ 63.000	\$ 189.000	
1.06	Instalación provisional de energía	mes	3	\$ 56.000	\$ 168.000	
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS					\$ 677.252
2.01	Excavación manual en tierra	m3	12	\$ 21.674	\$ 260.088	
2.03	Relleno compactado manual con material del sitio	m3	10	\$ 18.005	\$ 180.050	
2.04	Retiro del material sobrante, cargue manual	m3	6	\$ 39.519	\$ 237.114	
3	CIMENTACIÓN Y LOSA DE PISO					\$ 19.380.248
3.01	Afirmado compactado	m3	8	\$ 99.956	\$ 799.648	
3.02	Zarpa en concreto ciclópeo. Concreto 3000psi 60% piedra 40% (0,40 x 0,3m)	m3	0	\$ 414.777	\$ 0	
3.04	Losa de concreto de contrapiso 3000psi e=0,07m	m2	80	\$ 47.570	\$ 3.805.600	
3.06	Suministro, transporte e instalación de malla electrosoldada de 15x15x5mm	m2		\$ 17.450	\$ 0	
3.07	Zapatas incluye refuerzo	m3	8	\$ 805.000	\$ 6.440.000	
3.08	Vigas de cimentación incluye refuerzo	m3	5	\$ 977.000	\$ 4.885.000	
3.09	Columnas de amarre incluye refuerzo	ml		\$ 57.500	\$ 0	
3.10	Vigas de amarre incluye refuerzo	ml	60	\$ 57.500	\$ 3.450.000	
3.11	Losa de concreto incluye refuerzo	m2		\$ 150.000	\$ 0	
4	INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS					\$ 2.687.358
4.01	Punto sanitario de 2"	un	4	\$ 56.721	\$ 226.884	
4.02	Punto sanitario de 4"	un	1	\$ 111.628	\$ 111.628	
4.03	Punto hidráulico de 1/2"	un	6	\$ 28.412	\$ 170.472	
4.04	Punto agua caliente de 1/2"	un	1	\$ 46.171	\$ 46.171	
4.05	Suministro, transporte e instalación registro tipo red white 1/2"	un	1	\$ 64.186	\$ 64.186	
4.06	Suministro, transporte e instalación tubería PVC presión de 3/4"	m	50	\$ 14.075	\$ 703.750	
4.07	Suministro, transporte e instalación tubería PVC sanitaria de 4"	m	25	\$ 37.746	\$ 943.650	
4.08	Suministro, transporte e instalación tubería PVC A.LL. de 3" para bajantes	m	0	\$ 24.000	\$ 0	
4.09	Suministro, transporte e instalación caja de inspección de 0,60x0,60x0,8m (incluye tapa y cañuela)	un	1	\$ 420.617	\$ 420.617	

6	MUROS MADERA					\$ 6.750.750
6,01	Muro en guadua y esterilla "enchinado" con revoque liso	M2				
	Muro en ladrillo farol	M2	150	\$ 45.005	\$ 6.750.750	
7	MORTEROS, REVOQUES, PISOS Y ENCHAPES					\$ 2.294.300
7,01	Morteros de cemento 1:3 para pisos	M2	80	\$ 22.597	\$ 1.807.760	
7,03	Revoques 1:3 muros exter-interiores impermeabiliz. Integral	M2	6	\$ 25.090	\$ 150.540	
7,04	Revoques 1:3 muros exter-interiores	M2	0	\$ 20.633	\$ 0	
7,06	Enchape baldosin cerámico muros y pisos	M2	6	\$ 56.000	\$ 336.000	
8	APARATOS SANITARIOS, GRIFERÍA Y ACCESORIOS					\$ 1.104.123
8,01	Suministro, transporte e instalación sanitario LAGUNA Blanco o similar. (incluye grifería y acople)	un	1	\$ 230.622	\$ 230.622	
8,02	Suministro, transporte e instalación lavamanos de colgar MILANO Blanco o similar (incluye grifería, sifón y acople)	un	1	\$ 224.742	\$ 224.742	
8,03	Suministro, transporte e instalación de ducha sencilla PISCIS	un	1	\$ 67.392	\$ 67.392	
8,04	Suministro, transporte e instalación lavaplatos SOCODA en acero inoxidable de 53x43cm (incluye grifería sencilla, sifón y acople)	un	1	\$ 226.156	\$ 226.156	
8,05	Suministro, transporte e instalación lavadero prefabricado de 64x64cm (incluye llave terminal y bases)	un	1	\$ 250.234	\$ 250.234	
8,06	Suministro, transporte e instalación de rejilla cromada de piso ducha	un	1	\$ 13.800	\$ 13.800	
8,07	Suministro, transporte e instalación juego de incrustaciones NILO para baño	un	1	\$ 91.177	\$ 91.177	
8,08	Suministro, transporte e instalación tapa registro plástica 15x15cm	un		\$ 15.534	\$ 0	
9	INSTALACIONES ELÉCTRICAS					\$ 4.289.078
9,01	Suministro, transporte e instalación acometida Poste Contador 3#8 (2F + N) y 1#10 (T) THW AWG	m	30	\$ 41.308	\$ 1.239.240	
9,02	Suministro, transporte e instalación contador eléctrico 1F trifilar 120/208V M Directa	un		\$ 274.752	\$ 0	
9,03	Suministro e instalación de tablero trifilar con barraje de neutro y tierra independientes (8 circuitos), con puerta	un	1	\$ 234.319	\$ 234.319	
9,04	Suministro, transporte e instalación salida tomacorriente normal doble PT, incluye: tomacorriente, tubería conduit de 3/4", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	10	\$ 87.492	\$ 874.920	
9,05	Suministro, transporte e instalación salida para iluminación tipo bombilla, incluye: plafón, bobillo ahorrador, tubería conduit de 1/2", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	10	\$ 68.797	\$ 687.970	
9,06	Suministro, transporte e instalación salida tomacorriente GFCI doble, incluye: tomacorriente GFCI, tubería conduit de 3/4", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	1	\$ 137.992	\$ 137.992	
9,07	Suministro, transporte e instalación salida interruptor sencillo, incluye: interruptor, tubería conduit de 1/2", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un	12	\$ 77.197	\$ 926.364	
9,08	Suministro, transporte e instalación salida interruptor conmutable, incluye: interruptor, tubería conduit de 1/2", alambre de cobre No 12AWG, código de colores y accesorios.	un		\$ 78.697	\$ 0	
9,09	Suministro, transporte e instalación salida toma especial estufa, incluye: toma especial, tubería conduit de 3/4", alambre de cobre No 10AWG, código de colores y accesorios.	un	1	\$ 108.067	\$ 108.067	
9,1	Suministro e instalación de Interruptor de 1x50A	un		\$ 27.690	\$ 0	
9,15	Suministro, transporte e instalación caja intemperie para contador con visor de vidrio	un	1	\$ 80.206	\$ 80.206	
10	CARPINTERÍA DE MADERA					\$ 1.170.645
10,1	Puertas en madera incluye chapa con poma madera	UN	5	\$ 136.929	\$ 684.645	
10,2	Ventana de Madera	UN	6	\$ 81.000	\$ 486.000	
12.0	CIELO-RASOS					\$ 0
12,1	Cielo-raso en tabla de forro con guardaluces	M2	0	\$ 52.158	\$ 0	

13.0	CUBIERTA					\$ 14.148.000
13.1	Estructura en madera	M2	100	\$ 81.637	\$ 8.163.700	
13.2	Cubierta en teja de barro	M2	100	\$ 59.843	\$ 5.984.300	
13.3	Cubierta asbesto cemento	M2		\$ 36.073	\$ 0	
14	ESTUCO Y PINTURA					\$ 0
14.01	Estuco	M2	0	\$ 6.978	\$ 0	
14.03	Pintura nueva Interior con vinilo	M2	0	\$ 12.511	\$ 0	
14.04	Pintura nueva Exterior con vinilo	M2	0	\$ 13.492	\$ 0	
15	OBRAS VARIAS					\$ 2.382.680
15.01	Suministro, transporte e instalación vidrio claro 4mm en ventanas	m2	10	\$ 48.268	\$ 482.680	
15.03	Aseo general	glb	1	\$ 1.300.000	\$ 1.300.000	
15.04	Retiro de sobrantes	glb	1	\$ 600.000	\$ 600.000	
	SUBTOTAL					\$ 55.899.224
	OTROS COSTOS					
	TRANSPORTE DE MATERIALES A LA OBRA				GLOBAL	\$ 2.500.000
	SUBTOTAL					\$ 58.399.224
	ADMINISTRACIÓN				25%	\$ 14.599.806
	IMPREVISTOS					
	VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS DE OBRA					\$ 72.999.030
	VALOR M2 CONSTRUCCION DE 79,00 M2					\$ 924.038

1- Cerco en madera de 4 hiladas				ml
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Poste en madera	ml	0,50	15.000	7.500
Alambre de púas	ml	4,00	700	2.800
Accesorios	un	1,00	1.500	1.500
Mano de obra	ml	1,00	8.500	8.500
Herramienta menor	Un	0,10	8.500	850
				21.150

Armetales, alambre de púas, 8842227.

Maderas El Bosque, poste madera, 8821173

2- Camino en adoquín de concreto prefabricado				m2
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Excavación manual	m3	0,10	22.000	2.200
Afirmado	m3	0,10	100.000	10.000
Adoquin concreto prefabricado	m2	1,05	30.000	31.500
Mano de obra	ml	1,00	30.000	30.000
Herramienta menor	Unidad	0,10	30.000	3.000
				74.500

Preconcreto, adoquin concreto, 8873839.

3- Trincho en guadua en mal estado				ml
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Guadua	ml	5	2.000	10.000
Accesorios	un	1,00	1.500	1.500
Mano de obra	ml	1,00	6.000	6.000
Herramienta menor	Un	0,10	6.000	600
				18.100

Maderas El Bosque, guadua, 8821173

4- Cerramiento en postes de concreto con 5 hiladas				ml
	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Total
Poste en concreto	un	0,35	45.000	15.750
Alambre de púas	ml	5,00	700	3.500
Accesorios	un	1,00	1.600	1.600
Mano de obra	ml	1,00	15.000	15.000
Herramienta menor	Un	0,10	15.000	1.500
				37.350

Armetales, alambre de púas, 8842227.

Preconcreto, poste concreto, 8873839.

RAA DEL AVALUADOR
JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ



FIN de Validación: b3d8f8a8



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10236586.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	Regimen de Transición	23 Dic 2021	Regimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Jun 2018	Regimen de Transición	23 Dic 2021	Regimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Ene 2022	Regimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b7c89aae



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3d89aae



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3c8f8a6e



Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3036, vigente hasta el 30 de Enero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0761, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CARRERA 21C #53-34

Teléfono: 3113005769

Correo Electrónico: josefernandocardona@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Nacional de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la)

Página 4 de 5



PIN de Validación: b3d80aae



señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10236586.
El(la) señor(a) JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



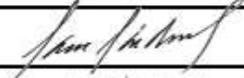
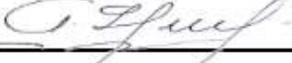
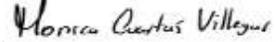
PIN DE VALIDACIÓN

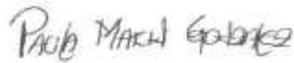
b3d80aae

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Marzo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AISTENCIA DEL COMITÉ DE AVALUOS

 ASISTENCIA A COMITÉ DE AVALUOS		Código: R-03 Versión: 06 Fecha: 01/11/2015
FECHA: 14 DE MARZO DE 2022		
OBJETIVO: Estudiar y verificar los avalúos realizados durante la semana inmediatamente anterior, para validar el valor comercial asignado de manera que sea lo mas preciso posible. Si es el caso, establecer un nuevo precio acorde con las características del inmueble, teniendo en cuenta los criterios y participación de los integrantes del comité.		
NOMBRE	FIRMA	
ANA LUCIA BERNAL ESCOBAR	No asistió	
LILIANA BOTERO ANGEL	Liliana Botero A	
ACISCLO BURGOS SARMIENTO		
JAIME CARDENAS JARAMILLO		
JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ	Jose F Cardona G.	
MARIA CRISTINA ESCOBAR	No asistió	
MARCELO GIRALDO HURTADO		
JORGE HERNAN GIRALDO RINCON	No asistió	
CARLOS ALBERTO GONZALEZ OCAMPO		
GUILLERMO HURTADO MEJIA		
FRANCISCO JAVIER LONDOÑO G.	Francisco Javier Londono G.	
PATRICIA LOPEZ		
JAIRO MEJIA SERNA		
HILDA MARIA SAENZ MONTOYA		
EUGENIO SALAZAR MEJIA	No asistió	
MARIA CECILIA VILLEGAS B.		
MONICA CUARTAS VILLEGAS		



FIRMA RESPONSABLE:

CERTIFICADO DE TRADICION

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682

Nro Matricula: 100-223764

Página 1 TURNO: 2022-100-1-9837

Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 13-04-2018 RADICACIÓN: 2018-100-6-7873 CON: ESCRITURA DE: 27-03-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE A CON AREA DE 5.480,52 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 473, 2018/03/27, NOTARIA QUINTA MANIZALES, ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. LOTE A UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, SEGUN PLANO 1 DE 1 QUE SE ANEXA TIENE UN AREA DE 5.480,52 M2 Y LOS SIGUIENTES LINDEROS: ###PARTIENDO DEL PUNTO 2 LOCALIZADO A LA ENTRADA DEL INSTITUTO LA CONSOLATA PARA MISIONES, LINDANDO CON LA FRANJA DE TERRENO COMPRADA POR INVIAS PARA LA AMPLIACION DE LA VIA MANIZALES- MALTERIA, KM 10, SIGUIENDO POR ESTA ENTRADA EN DIRECCION NOR-OESTE, SOBRE LA MARGEN IZQUIERDA EN UNA LONGITUD DE 111,74 MTS HASTA ALEGAR AL PUNTO 2A, DE ESTE PUNTO EN DIRECCION SUROCCIDENTE EN LONGITUD DE 39,10 MTS HASTA EL PUNTO 13A, SITUADO SOBRE LA MARGEN DERECHA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS, DE ESTE PUNTO EN DIRECCION SUROCCIDENTE EN LONGITUD DE 81,8 MTS LINDANDO CON LA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS HASTA EL PUNTO 1, SITUADO EN LA INTERSECCION DE LA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS Y LA FRANJA DE TERRENO VENDIDA A INVIAS, DE ESTE PUNTO EN DIRECCION ORIENTE EN LONGITUD DE 122,81 MTS LINDANDO CON LA FRANJA PROPIEDAD DE INVIAS HASTA EL PUNTO 1, PUNTO DE PARTIDA, EL ANTERIOR LOTE TIENE ACCESO SOBRE LA VIA MANIZALES 4 MALTERIA Y SOBRE LA VIA DE ACCESO A SÚPER DE ALIMENTOS ###

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS - METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

23. - ESCRITURA 2036 DEL 25/10/2016 NOTARIA TRECE 13 DE CALI REGISTRADA EL 4/11/2016 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA EN LIQUIDACION NIT. 8001717138, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-97830.-

3. - ESCRITURA 807 DEL 15/3/1993 NOTARIA 15 DE SANTA FE DE BOGOTA REGISTRADA EL 26/3/1993 POR COMPRAVENTA DE: FLOR MARIA HERNANDEZ DE MARTINEZ, DE: MARIA STELLA HERNANDEZ DE CADENA, DE: MARIA LUDIVIA MENDIGAN PINZON, A: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 100-97830.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR LA ENEA / LOTE A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integracion y otros)

100 - 223762

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-08-1997 Radicacion: 1997-19198

Doc: ESCRITURA 858 DEL 22-07-1997 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$32.437.500

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO <small>La guarda de la fe pública</small>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
	CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682	Nro Matricula: 100-223764
Pagina 2 TURNO: 2022-100-1-9837	
Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
EESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA Y TRANSITO COFN OCUPACION PERMANENTE SOBRE UNA FRANJA DE 18000 M2. (BF.#45664 30-07-97) AUTORIZADA POR INVAMA OFICIO A 006499 DEL 11-08-97.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA	
A: CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S. A. E.S.P CHEC.	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-03-1999 Radicación: 1999-4142	
Doc: SENTENCIA SIN # DEL 06-08-1997 JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$39.006.000	
EESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS IMPOSICION DE SERVIDUMBRE LEGAL DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE PETROLERA (MODIFICADA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES EL 14-07-98) (BF.#38275 19-01-99/001312/09-03-99 MLS EXT)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA	
A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS "ECOPETROL"	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-04-2001 Radicación: 2001-6743	
Doc: ESCRITURA 177 DEL 22-03-2001 CUNDINAMARCA - NOTARIA UNICA DE LA CALERA VALOR ACTO: \$0	
EESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS CESION DERECHOS DE SERVIDUMBRE SOBRE UNA ZONA DE 15.600 MTS2 CON OTROS PREDIOS IMPUESTA O ADQUIRIDA EN LA ANOTACION 10 (BF.#65848/06-04-2001 MLS)	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL	
A: TRANSGAS DE OCCIDENTE S.A.	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-09-2009 Radicación: 2009-100-6-28161	
Doc: ESCRITURA 996 DEL 18-09-2009 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$100.000	
EESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0344 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA VOLUNTARIA, CONTINUA Y PERPETUA EN FAVOR DE LOS PREDIOS CON FOLIOS 100-103857 Y 100-103858 (SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO CON UN AREA DE 1.664 MTS2).	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA NIT# 8001717138 X	
A: C.I. SUPER DE ALIMENTOS S.A.	
<hr/>	
ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-01-2010 Radicación: 2010-100-6-471	
Doc: ESCRITURA 032 DEL 13-01-2010 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0	
EESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION CONTENIDA EN LA E.P. 996 DEL 18/9/2009 DE LA NOT. 2A DE MZLES, EN CUANTO A ADICIONAR PUNTOS EN ALGUNAS CLAUSULAS DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO, EN ESTE Y OTROS PREDIOS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

 SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO <i>la guarda de la fe pública</i>	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682 Pagina 3 TURNO: 2022-100-1-9837	Nro Matricula: 100-223764
Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
A: C.I. SUPER DE ALIMENTOS S.A.	X
A: INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA	NIT# 8001717138
ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-12-2017 Radicación: 2017-100-6-26080	
Doc: ESCRITURA 2421 DEL 24-08-2017 NOTARIA TREINTA DE BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO CESIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE PETROLERA. CEDE TODOS LOS DERECHOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS, FACULTADES Y OBLIGACIONES CONTENIDOS EN LOS RESPECTIVOS TITULOS DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: TRANSGAS DE OCCIDENTE S. A.	NIT# 8300008537
A: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. ESP - TGI S.A. ESP	NIT# 9001344597
ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-04-2018 Radicación: 2018-100-6-7873	
Doc: ESCRITURA 473 DEL 27-03-2018 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT# 8300538122	X
ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-04-2018 Radicación: 2018-100-6-7873	
Doc: ESCRITURA 473 DEL 27-03-2018 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES	VALOR ACTO: \$100,000
ESPECIFICACION: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA QUE SOPORTA EL LOTE B IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 100-223765	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT# 8300538122	X
ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-04-2018 Radicación: 2018-100-6-7873	
Doc: ESCRITURA 473 DEL 27-03-2018 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES	VALOR ACTO: \$700,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT# 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL NIT# 8300538122	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.	NIT# 9007884871 X
ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-05-2019 Radicación: 2019-100-6-10609	
Doc: OFICIO SMA 15551 DEL 12-04-2019 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAS DE BOGOTA D.C.	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

 SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682	Nro Matricula: 100-223764
Pagina 4 TURNO: 2022-100-1-9837	
Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página	
VALOR ACTO: \$143.570,768	
ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO SOBRE UN ÁREA REQUERIDA DE 483.30 M2	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAE- NIT # 8002158072	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S. - NIT 9007884871	X
ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-11-2019 Radicación: 2019-100-6-23894	
Doc: RESOLUCION 005161 DEL 23-09-2019 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS- INVIAE DE BOGOTÁ D.C.	
VALOR ACTO: \$0	
ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0450 INICIACIÓN PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA - JUDICIAL SOBRE UNA FRANJA DE TERRENO REQUERIDA DE 483.30 M2	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAE- NIT # 8002158072	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S. - NIT 9007884871	X
ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-10-2020 Radicación: 2020-100-6-14447	
Doc: OFICIO DT CAL 41878 DEL 22-10-2020 INSTITUTO NACIONAL DE VIAS DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0	
Se cancela anotación No: 11	
ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0842 CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA INICIACIÓN PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS - INVIAE- NIT # 8002158072	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.	NIT# 9007884871
ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-04-2021 Radicación: 2021-100-6-8446	
Doc: OFICIO 171 DEL 22-04-2021 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0	
ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0419 DEMANDA POR EXPROPIACIÓN RADICADO: 17001310300320210004600	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAE	
	NIT# 8002158072
A: SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MONTIEL -NIT. 8605313153	
A: SOCIEDAD CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A. E.S.P. - NIT. 8908001286	
A: SUPER DE ALIMENTOS S.A.S. NIT. 8908052674	
A: CENTRO LOGISTICO TESORITO S.A.S.	NIT# 9007884871 X
A: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. ESP - TGI S.A. ESP	NIT# 9001344597
NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220207383954367682

Nro Matricula: 100-223764

Pagina 5 TURNO: 2022-100-1-9837

Impreso el 7 de Febrero de 2022 a las 10:48:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos:

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-100-1-9837

FECHA: 07-02-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERINA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

DESESTIMIENTO DE SOLICITUD DE LICENCIA

EDICTO

CURADURIA 2 MANIZALES
CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

EXPEDIENTE RADICACIÓN 17001-2-160205

**RESOLUCION DE DESISTIMIENTO No. 200167-2016
DE SOLICITUD DE LICENCIA**

**EL CURADOR URBANO NUMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO
DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL
CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1469 de 2010**

CONSIDERANDO:

Que el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 564/2006, otorgaron y reglamentaron las funciones de los Curadores Urbanos, entre las que se encuentran la expedición de las licencias de urbanismo, construcción, parcelación y demolición, entre otros.

Que ante este despacho se tramita la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de solicitud:	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Número de radicación:	160205
Fecha de radicación:	Abril 12 del 2016
Solicitante:	INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA EN LIQUID
Nit:	800171713-8
Matrícula inmobiliaria:	100-97830
Ficha catastral	0-01-0014-0428-000
Dirección:	KM 2 VIA AL MAGDALENA
Barrio:	MALTERIA (2)
Objeto:	CONSTRUCCIÓN NUEVA DE 4 BODEGAS CON 13 PARQUEADEROS INTERNOS Y 20 PARQUEADEROS EXTERNOS. LICENCIA DE URBANISMO 220002-2015.

Que INVERSIONES EL PARAISO LIMITADA EN LIQUID adjuntó los documentos exigidos en el Decreto 1077

- Que con fecha Mayo 18 de 2016 se verifico el proyecto arquitectónico quedando aprobado
- Que con fecha Mayo 19 de 2016 se verifico el proyecto estructural quedando aprobado
- Que con fecha Mayo 19 de 2016 se hace el requerimiento de pago del impuesto de delineación urbana y expensas de la curaduría por cargo variable
- Que a la fecha no se han presentado los comprobantes de pago del impuesto de delineación urbana y expensas de la curaduría por cargo variable para culminar el trámite de licencia de construcción radicado bajo el número 150256

Dice el artículo.2.6.1.2.3.4 del Decreto 1077 de 2015: